



via Barbacovi 42 38122 Trento
T. +39 0461 262613
P.IVA 01604270221
C.F. FCCMRA66P17L378W

E-Mail: mail@maurofacchini.it
www.maurofacchini.it

Trento, li 9 luglio 2025

PERIZIA TECNICA PER VALUTAZIONE ECONOMICA

relativa alle pp. ff. 504/2 e 504/3 c.c. Trento di proprietà di:
Fallimento "*****" i.l. nr.9/2018

1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI	2
2. DESCRIZIONE TAVOLARE	2
3. DESCRIZIONE CATASTO FONDIARIO	2
4. SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA	3
5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA	6
6. PREVISIONI DI SVILUPPO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	11
7. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ SVOLTE IN RELAZIONE ALL'ACCORDO URBANISTICO	11
8. RICORSO GIURISDIZIONALE AMMINISTRATIVO	14
9. LE PROPOSTE DISCUSSE TECNICAMENTE ATTUABILI	15
10. SOLUZIONE 1 - DEPOSITATA IN DATA 22/05/2023 Allegata	16
Caratteristiche principali della proposta progettuale:	16
11. SOLUZIONE 2 - DISCUSSA CON L'AMMINISTRAZIONE IN RISPOSTA ALLE RICHIESTE DELLA CIRCOSCRIZIONE	20
12. SOLUZIONE 3 - DISCUSSA CON L'AMMINISTRAZIONE IN ULTERIORE ALTERNATIVA RISPETTO ALLE RICHIESTE DELLA CIRCOSCRIZIONE	21
13. STIMA ECONOMICA DELL'AREA	22

1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

Nell'intento di individuare la consistenza dei beni da stimare il sottoscritto ha eseguito i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, anche in via telematica, ed ha visionato le realtà oggetto di stima consistenti in:

- **p.f. 504/2 e p.f. 504/3 C.C. Villazzano** (d'ora in poi anche "i due immobili")

Si tratta di un appezzamento di terreno ubicato in frazione Villazzano di Trento caratterizzato dall'ubicazione in un contesto residenziale di pregio. Il terreno, oggi prato parzialmente boscato, è in leggero declivio verso ovest ed è posizionato in zona rialzata (con grande muro di sostegno) rispetto alla viabilità ordinaria (pubblica "strada della Pozzata" - p.f. 504/4, p.f. 504/5 e p.f. 1073 tutto "Bene Pubblico").

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione degli immobili, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva. Il sottoscritto estimatore ha inoltre redatto uno specifico rilievo geometrico qui allegato *documento 1 - rilievo geometrico* su base della mappa catastale di conservazione che permette di individuare i beni oggetto di stima.

2. DESCRIZIONE TAVOLARE

Agli atti del Libro Fondiario di Trento (C.C. Villazzano) gli immobili sono inseriti in un'unica partita tavolare.

- **P.T. 939 C.C. Villazzano p.f. 504/2 e p.f. 504/3**

Si rimanda alla visione dell'allegato documento 2 - *visura tavolare* precisando in questa sede che i beni sono così riconducibili:

Fallimento "***"** sede di *** i.l. nr.9/2018 (d'ora in poi anche "Fallimento" oppure "*****") curatore dott. Marco Bernardis.

3. DESCRIZIONE CATASTO FONDIARIO

Si richiama la visura tavolare (doc. 2) ove, nel frontespizio, sono riportati i dati del Catasto Fondiario del singolo cespite. Nel disegno sub doc. 1 è riportata la mappa catastale con l'individuazione dei mappali interessati.

Comune	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Villazzano	F 504/2	939	Vigna	4	1789	12,01	7,39
Villazzano	F 504/3	939	Vigna	4	2726	18,30	11,26



4. SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA

Si allega il **Certificato di Destinazione Urbanistica** d.d. 13 maggio 2025 rilasciato dal Comune di Trento (*di seguito stralcio certificato di destinazione urbanistica - cfr. doc. 3*):

la p.f. 504/2 in C.C. di VILLAZZANO è compresa :

Piano Regolatore Generale vigente

- per intero in B1 - Zone edificate sature - art. 37

Variante tecnica 2023-2024 adottata in prima istanza con Delibera del Commissario ad acta 28.10.2024 n. 1 in salvaguardia

- per intero in B101-B1 - Aree residenziali esistenti - sature - artt. 14, 15

Carta di sintesi della pericolosità - approvazione D.G.P. 29.09.2023 n. 1748 - 1° aggiornamento

- per intero in Aree con penalità trascurabile o assente - P1

la p.f. 504/3 in C.C. di VILLAZZANO è compresa :

Piano Regolatore Generale vigente

- per intero in B1 - Zone edificate sature - art. 37

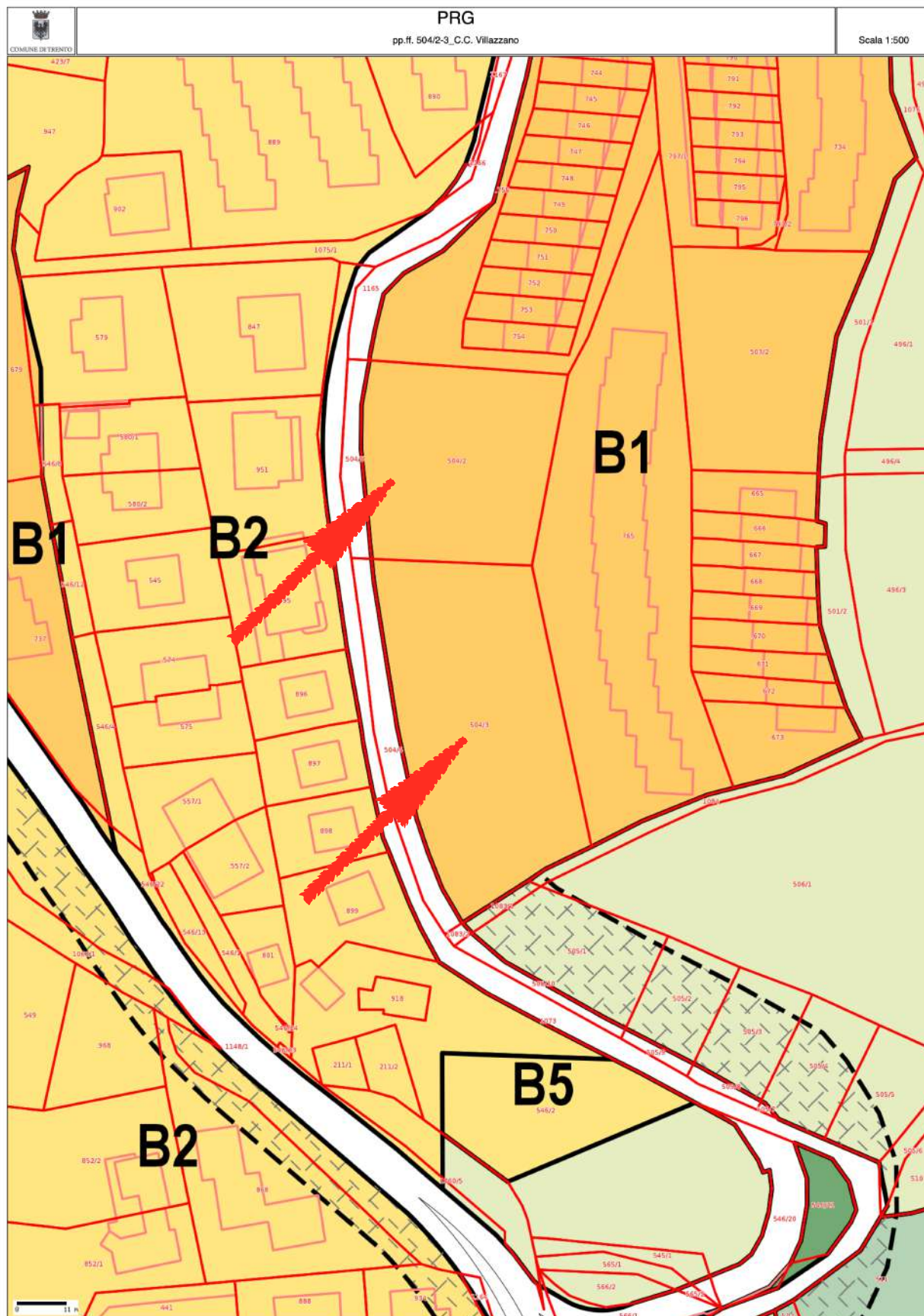
Variante tecnica 2023-2024 adottata in prima istanza con Delibera del Commissario ad acta 28.10.2024 n. 1 in salvaguardia

- per intero in B101-B1 - Aree residenziali esistenti - sature - artt. 14, 15

Carta di sintesi della pericolosità - approvazione D.G.P. 29.09.2023 n. 1748 - 1° aggiornamento

- per intero in Aree con penalità trascurabile o assente - P1

L'area in esame ricade nelle zone **B1** - *Zone Edificate sature* - art.37 NTA PRG Trento
Estratto PRG vigente



Di seguito si riportano l'art. 36 (definizione aree residenziali) e l'art. 37 delle NTA di vigente P.R.G. di Trento:

CAPITOLO III AREE PER LA RESIDENZA E I RELATIVI SERVIZI

Art. 36 – Definizione

1. Le aree elencate al successivo comma 3 del presente articolo sono destinate principalmente alla residenza e ai relativi servizi.

2. In tali aree al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali come disciplinate dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, e in genere a tutte le attività compatibili con la funzione residenziale e rispettose dei limiti imposti dalla Classificazione acustica comunale.

3. Le aree destinate alla residenza e ai relativi servizi di cui al precedente comma 2 si distinguono in:

B1 – zone edificate sature

B2, B3, B4 – zone edificate di integrazione e completamento

B5, B6 – zone residenziali estensive.

Art. 37 - B1: Zone edificate sature

1. Comprendono le zone in cui **è vietato qualsiasi aumento del volume fuori terra (Vft) esistente**, salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio devono essere rispettati i criteri per la progettazione contenuti nell'Allegato 5 di cui all'art. 79 bis delle presenti norme di attuazione ed i seguenti ulteriori parametri:

- non può essere superata la superficie coperta (Sc) dell'edificio esistente;
- per edifici ricadenti entro il territorio compreso nei comuni catastali di Trento, Gardolo e Mattarello sono ammesse le seguenti altezze:

altezza del fronte	m	16,5
altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp)	5	piani fuori terra
- nel restante territorio comunale l'altezza del fronte ammessa è quella media delle zone B di integrazione e completamento immediatamente circostanti. Il numero dei piani è quello compatibile con l'altezza media di cui sopra.

2. Ove non si proceda a lavori di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di sventramento dello stesso con mantenimento delle murature perimetrali, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:



- 1
- a) gli ampliamenti strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;
 - b) la sopraelevazione delle murature perimetrali anche in deroga all'altezza del fronte e al numero dei piani fuori terra di zona per un massimo di metri 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti;
 - c) la chiusura delle logge, qualora ciò avvenga nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio e comunque con esclusione dei casi in cui la loggia rappresenta elemento caratteristico e ripetuto nella composizione della facciata.

Come indicato nella norma di riferimento (art. 37 delle NTA di vigente P.R.G. di Trento) non è consentito alcun aumento di volume fuori terra (Vft) esistente.

Nel caso di specie, l'anomalia risiede nel fatto che l'ampia "zona edificata satura B1" comprende graficamente un insieme di aree edificate nel corso degli anni 80 e i "due immobili", che pur avendo una ragguardevole superficie, sono privi di qualsiasi costruzione.

Si ritiene che il pianificatore in origine abbia destinato "i due immobili" all'edificazione e, mentre le aree limitrofe sono state sviluppate utilizzando gli indici urbanistici, i "due immobili" sono rimasti inutilizzati.

Per questa motivazione possono essere definiti come "residuali", in quanto residuo di un'ampia area con uguale destinazione urbanistica.

5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto è localizzata sulla collina di Villazzano ed è esposta su un declivio rivolto verso la città di Trento.

Il lotto è composto dalle **Pp. ff 504/2 - 504/3 C.C. Villazzano**, lungo il versante rivolto verso ovest il terreno è sostenuto da un muro in cemento armato e sassi la cui altezza rispetto alla viabilità è variabile attestandosi a circa 3,50 Mt. Attualmente l'accesso al terreno avviene mediante una breccia nel muro stesso ed una rampa in terra battuta. (FOTO.01)

Verso sud confina con un terreno denominato dal P.R.G vigente "E1" "Zone agricole di interesse primario" ed è attualmente coltivato a vigna. (FOTO.02) Verso est a quota superiore si trova una edificazione di tipo "a schiera" collegata al terreno in oggetto mediante una rampa di terreno. (FOTO.03) Verso nord, complanare al terreno si trova un area verde di proprietà degli edifici a schiera limitrofi.

Inquadramento generale da fotografia aerea:



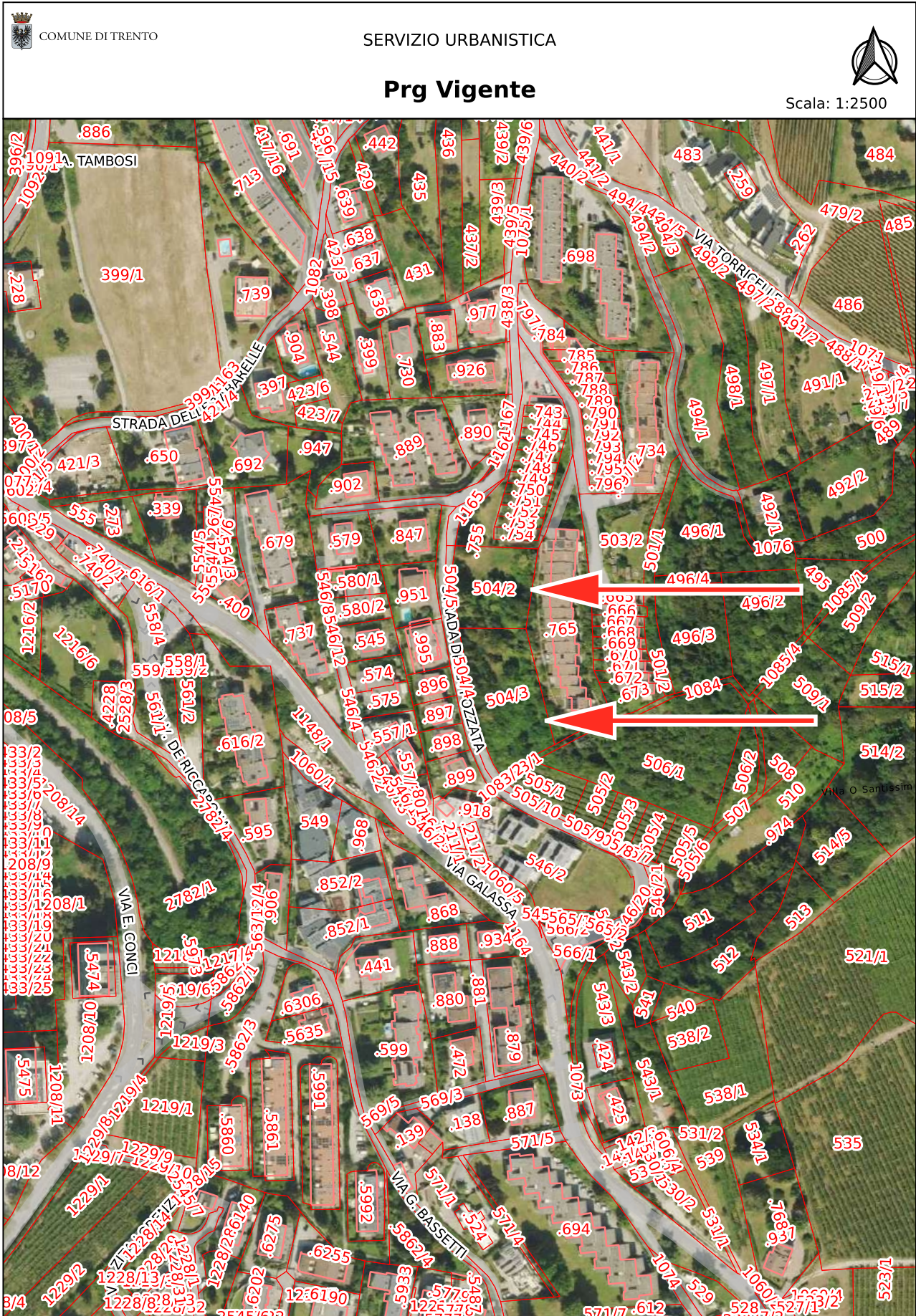


FOTO.01:

accesso al lotto



FOTO.02:

confine sud



FOTO.03:

confine est



FOTO.04:

confine nord





6. PREVISIONI DI SVILUPPO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il Piano Regolatore Generale vigente comprende le due particelle all'interno di un'ampia Zona "B1" (*Zone Edificate sature - art.37 NTA PRG Trento*) che racchiude lotti di terreno sviluppati nel corso degli anni 80 tramite interventi edilizi denominati "a schiera". La suddetta tipologia architettonica ha caratterizzato l'evoluzione edilizia della collina circostante segnando il territorio mediante lunghe volumetrie orizzontali esposte verso la valle.

Le particelle in oggetto, negli anni in cui si edificarono i lotti circostanti, erano state oggetto di primi lavori per la futura urbanizzazione poi interrotti per modificato interesse delle aziende coinvolte.

La breccia muraria (FOTO.01) con la rampa di accesso in quota, è stata infatti realizzata per permettere ai mezzi di cantiere di procedere con le operazioni di scavo che erano state iniziate ed in seguito interrotte lasciando il territorio sostanzialmente in veste di "cantiere aperto".

Ad oggi, gli strumenti urbanistici, comprendendo la finale "Variante Strategica del PRG", non hanno previsto modifiche per la destinazione dell'area.

Come descritto nel C.D.I. (doc.3) le pp. ff. 504/2 e 504/3 rientrano in area "B1 - Zone Edificate Sature" regolate dall'articolo 37 delle NTA.

7. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ SVOLTE IN RELAZIONE ALL'ACCORDO URBANISTICO

Al fine di determinare un possibile valore economico dell'area, risulta utile chiarire le possibilità di sviluppo in base a quanto finora approntato dal punto di vista progettuale.

Come già chiarito, l'attuale previsione urbanistica non consente l'edificazione sul suolo dell'area in questione, pur essendo quest'ultimo ricompreso nel più ampio perimetro della "zona B1" che ingloba alcuni edifici costruiti nel corso degli ultimi decenni.

L'area in questione, di proprietà del "Fallimento", è ad oggi una zona "residuale" e marginale di una più ampia area edificata che vede, anche a valle della strada pubblica, la presenza di molti edifici per lo più di carattere isolato o a schiera.

I "due immobili" sono già dotati di accesso dalla pubblica via (strada della Pozzata), anche se bisognoso di una riqualificazione e messa in sicurezza. La

zona è certamente qualificabile come "urbanizzata" poiché inserita in contesto antropizzato e dotata dei sotto servizi essenziali.

La particolarità dell'attuale destinazione urbanistica risiede nel fatto che l'area è estremamente ampia, se rapportata ai lotti edificati esistenti nel circondario, e questo ha indotto il Curatore Fallimentare a chiedere al Comune di Trento di inserire le realtà all'interno di un perimetro delle aree residenziali che consenta un'edificazione libera o convenzionata sugli immobili (d'ora in poi "l'istanza").

All'esito dell'istanza del Curatore, il Comune di Trento nell'elaborato

Piano Regolatore Generale "Variante 2019"
OSSERVAZIONE N° 100 protocollo n. 269760 di data 24/10/2019
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE L'osservazione chiede di riclassificare da B1 – zone edificate saturate in zona residenziale che consenta un'edificazione, anche minima, sul sedime delle pp. ff. 504/2 e 504/3 C.C. Villazzano.
CONTRODEDUZIONI La richiesta contenuta nell'osservazione potrebbe essere coerente con gli obiettivi del piano ma in fase di valutazione è emersa la delicatezza dell'intervento rispetto alle dimensioni dell'area e alle problematiche relative alla sua accessibilità e al rapporto con la viabilità. Oggi infatti è presente un alto muro in pietra mentre manca il marciapiede. Nella prospettiva di una ridefinizione della destinazione dell'area si ritiene necessario poter verificare una proposta progettuale che evidenzii le problematiche rilevate e le conseguenti proposte di soluzione. Conseguentemente si rimanda ogni valutazione alla eventuale presentazione di una proposta di accordo urbanistico.
Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.

allegato alla Variante 2019 del P.R.G. (la adozione: deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 19/07/2019; adozione definitiva: deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 19/06/2020) ha così risposto:

Nel novembre 2021 il sottoscritto è stato incaricato dal "Fallimento *****" di "instaurare un "contatto" con l'Amministrazione comunale di Trento ai fini dell'individuazione dei contenuti di carattere esclusivamente urbanistico di un eventuale accordo con L'Amministrazione comunale"

A seguito dell'incarico ricevuto si sono susseguiti numerosi incontri tecnici tra lo scrivente ed i tecnici del Servizio Urbanistica (Ufficio Trasformazioni Urbanistiche), con la partecipazione anche degli ulteriori servizi comunali interessati, allo scopo di finalizzare la progettazione con un accordo urbanistico.

L'attività è durata fino al mese di novembre 2022, momento nel quale si è concordato sul fatto che la documentazione progettuale definitiva, era condivisibile mediante la presentazione di una richiesta di "parere preventivo in materia di urbanistica".



La richiesta di parere preventivo in materia di urbanistica, è stata depositata al **prot. n. 329769 d.d. 28/11/2022**.

Con **pec d.d. 14/12/2022** il Servizio Urbanistica comunicava l'avvio del procedimento.

Il successivo sviluppo della proposta progettuale, portato avanti con la collaborazione dei servizi tecnici comunali dopo la richiesta di parere preventivo, ha portato al successivo deposito della documentazione per la "proposta di accordo urbanistico" al **prot. n. 51320 d.d. 17/02/2023** ed al successivo **prot. n. 152172 d.d. 22/05/2023**;

La soluzione progettuale depositata oggetto della proposta di accordo, risolveva gli aspetti di accessibilità e rapporto con la viabilità, oltre a configurare una proposta di "scambio" tra possibilità edificatoria privata verso l'assolvimento dell'interesse pubblico nel quadro definito dalle "sfide e obiettivi del PRG".

La proposta ha ottenuto i pareri di:

- Servizio gestione strade e parchi;
- Servizio Opere di urbanizzazione primaria;
- Progetto mobilità e rigenerazione urbana;
- Servizio sostenibilità e transizione ecologica;
- Ufficio Patrimonio del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali.
-

A seguito dell'ottenimento dei pareri, il Servizio Urbanistica ha sottoposto il progetto alla Giunta comunale in data **29/05/2023** che ha dato il mandato di illustrare la proposta alla Commissione urbanistica consiliare ed alla Circostrizione di Villazzano.

Il giorno **01/06/2023** il progetto è stato discusso in Commissione urbanistica consiliare e sono emerse alcune criticità inerenti carico insediato, consumo di suolo, viabilità di accesso e necessità di creare parcheggi pubblici, che hanno richiesto la sospensione del procedimento ed un sopralluogo congiunto.

In data **13/07/2023** si è svolta sull'area in oggetto la seduta della Commissione consiliare per l'urbanistica e i lavori pubblici alla presenza mia in qualità di progettista, della Presidente e di alcuni consiglieri della circostrizione.

A seguito del sopralluogo sono stati confermati i motivi ostativi all'accoglimento della domanda presentata mediante il documento "*Rilascio parere preventivo - Esito iter amministrativo*" prot. *C_L378|RSF053|0319890|26/10/2023* che esprime parere non favorevole.



Successivamente al parere ricevuto, sono seguiti ulteriori incontri con l'Amministrazione comunale al fine di ricercare una ulteriore proposta in grado di accogliere in parte le richieste della Circostrizione, tuttavia non andate a buon fine.

8. RICORSO GIURISDIZIONALE AMMINISTRATIVO

E' necessario evidenziare che parallelamente alla attività proposta in merito all'accordo urbanistico, procedeva quella basata sul ricorso in sede giudiziale Amministrativa.

Anteriormente all'instaurazione del rapporto interlocutorio con il Comune di Trento, strumentale all'auspicata individuazione di un accordo di natura urbanistica, venivano censurati gli atti relativi alla revisione generale dello strumento pianificatorio comunale di Trento in sede giurisdizionale amministrativa con la proposizione di un gravame attraverso cui si evidenziavano i profili di palese illogicità (di tutta evidenza ancorati ad un travisamento della realtà) che permeavano la scelta pianificatoria effettuata con riferimento ai fondi di proprietà della società fallita, essendo la conferma di una zonizzazione residenziale satura totalmente incompatibile con la verginità edilizia dei fondi stessi, mai incisi, infatti, da alcun intervento edificatorio e le cui potenzialità non erano state precedentemente asservite a favore di fondi edificati contigui, nonché a fronte dell'incoerenza logica con le determinazioni assunte nelle more della formazione dello strumento urbanistico, relativamente alle osservazioni formulate da Fallimento *****.

Alla luce di tale situazione venivano invocati i vizi di legittimità evidenziati nel ricorso introduttivo del giudizio e si richiedeva l'annullamento in sede giurisdizionale dei seguenti atti, ovviamente con riferimento alle sole previsioni pianificatorie operate dal P.R.G. comunale con riferimento ai fondi tavolarmente allibrati a nome della società fallita e corrispondenti alle pp. ff. 504/2-3 C.C. Villazzano.

Con Sentenza n.00060/2021 d.d. 19/12/2023 (a cui si rimanda), il Tribunale Regionale di giustizia amministrativa per la Regione autonoma del Trentino - Alto Adige/Südtirol, sede di Trento, respingeva il ricorso.

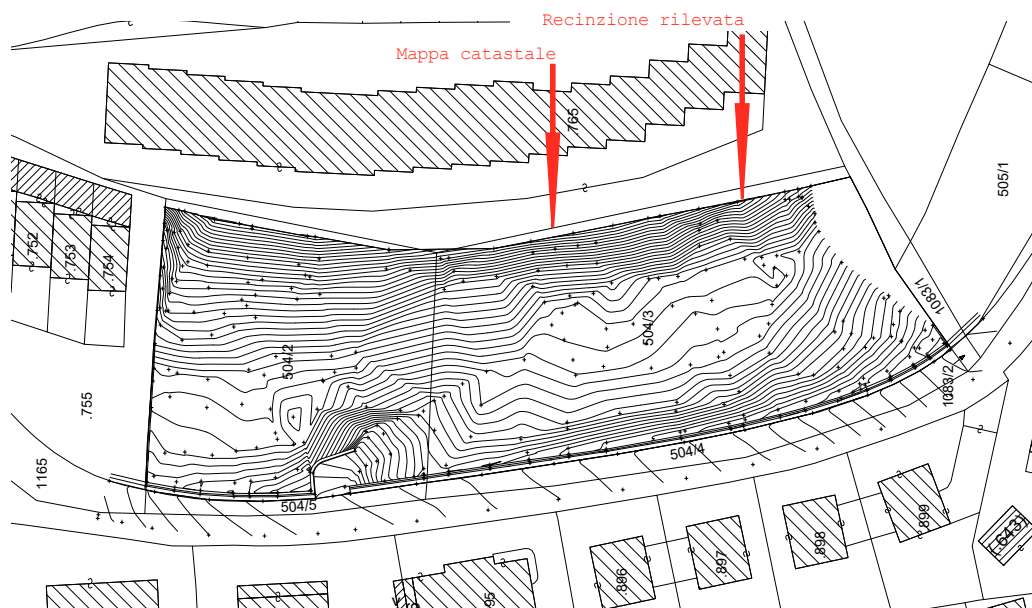
Avverso alla sentenza di cui sopra, il Fallimento "*****" ha presentato in data 18 giugno 2024 il Ricorso in Appello presso il Consiglio di Stato per la riforma e/o l'annullamento della sentenza del Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento n. 60/2021 pubblicata in data 19.12.2023, relativamente a tale procedimento d'appello, si precisa come il medesimo sia attualmente pendente

avanti al Consiglio di Stato sub n. R.R. 5133/2024 ed attualmente sia in fase di attesa della fissazione dell'udienza di relativa discussione.

9. LE PROPOSTE DISCUSSE TECNICAMENTE ATTUABILI

Appare prioritario puntualizzare che pur essendo la superficie catastale pari a $1.789 + 2726 = 4.515$ mq, nel corso dell'attività di rilievo geometrico dei terreni, si è appurato che negli anni i confini sono stati modificati da parte delle proprietà confinanti; eventuale richiesta di verifica e/o rettifica dei confini reali deve essere a carico dei futuri acquirenti.

Attualmente la superficie reale identificabile da confini mappali e confini concreti è pari a **4386,67 mq.**



Di seguito si riportano gli estratti delle principali soluzioni di accordo accordato urbanistico già discusse con l'amministrazione comunale:

10. SOLUZIONE 1 - DEPOSITATA IN DATA 22/05/2023 Allegata

Caratteristiche principali della proposta progettuale:

- Area complessiva (di seguito descritte ai punti "A" e "B")
A+B = **mq. 4.386,67**
- Prevede la cessione gratuita al comune **mq. 1.790,00** di terreno con destinazione a parco + n.13 stalli auto; tutte le opere da realizzarsi sono a carico della proprietà ed a favore della Amministrazione comunale;
- Viene richiesto il mantenimento di proprietà privata per **mq. 2.596,67** con trasformazione urbanistica di tale area in "B2 Modificato".

A: PARTE PUBBLICA - AREA A CESSIONE GRATUITA mq. 1.790,00

1. L'area destinata a parcheggio pubblico

La zona destinata a parcheggio pubblico è localizzata nella parte verso nord dell'area e può contare su 13 stalli. L'accesso veicolare avviene in un punto in cui la strada permette una migliore visuale rispetto alla viabilità e per ovviare a possibili situazioni critiche è prevista l'uscita solo in direzione nord. Le lavorazioni sono a carico della proprietà ed a favore della Amministrazione comunale.

2. I percorsi pedonali pubblici

Il tratto di strada presenta il marciapiede solo lungo il lato verso ovest e si è scelto di non demolire il muro che sostiene il terrapieno del futuro parco per costruire un ulteriore marciapiede in quanto sarebbe comunque stato impossibile dare continuità allo stesso nei tratti verso monte e verso valle per via degli ulteriori muri privati. Accesso al parco avviene mediante un attraversamento pedonale nella zona più libera da ostacoli visivi; i collegamenti con la quota rialzata dello spazio verde sono costituiti da una rampa con pendenza pari all'8% e da una scalinata. Le lavorazioni sono a carico della proprietà ed a favore della Amministrazione comunale.

3. Il parco/spazio didattico

La connotazione di spazio con vista panoramica che caratterizza l'area, si propone un'area verde per utilizzare al meglio la naturale vocazione a spazio destinato a lezioni all'aperto, relax, meditazione, lettura e/o accompagnamento per il gioco libero di bambini o luogo di incontro per ragazzi. Le lavorazioni sono a carico della proprietà ed a favore della Amministrazione comunale.



B: PARTE PRIVATA - AREA DESTINATA AD EDILIZIA PRIVATA mq. 2.596,67

1. L'accesso/uscita veicolare e pedonale

E' prevista la costruzione di spazi interrati destinati a garage e cantine sotto la sola proprietà privata. L'accesso veicolare (e quello pedonale) deve avvenire mediante un sotto passaggio rispetto al parco.

L'accesso/uscita dall'interrato privato è separato rispetto a ingresso/uscita del parcheggio pubblico e l'uscita può avvenire solo con obbligo di svolta a destra, verso l'abitato di Villazzano per questioni di sicurezza stradale.

Per lo stesso motivo l'accesso al garage dovrà prevedere un allargamento della corsia stradale verso e sotto il parco, che permetta ai veicoli l'accesso senza bloccare il passaggio di terzi lungo l'asse stradale.

2. L'area destinata alla edificazione - PARAMETRI EDILIZI RICHIESTI

Costruzione sull'area privata di una "Superficie Utile Netta" (SUN) pari a **1.450Mq.**", garantendo il migliore inserimento paesaggistico/ambientale possibile.

Vista l'esposizione lungo il versante collinare e l'inserimento in aree già edificate, i seguenti parametri edilizi sono stati valutati allo scopo di evitare uno sviluppo edilizio difforme rispetto alla situazione circostante, ed in particolare sono vincolate le quote d'imposta degli edifici rispetto al terreno naturale.

- ▶ Superficie minima dell'alloggio 80 Mq.
- ▶ Lunghezza massima del fronte 60 Mt.
- ▶ altezza del fronte 9,00 Mt.
- ▶ altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp) 3 piani fuori terra (con obbligo di arretramento dell'ultimo pari a 2,50 mt rispetto al filo facciata inferiore rivolto ad ovest)
- ▶ Superficie Utile Netta realizzabile (S.U.N.) 1.450 m²
- ▶ superficie permeabile %Sf 10
- ▶ Copertura a due falde rivolte verso monte/valle.



MAUROFACCHINI
ARCHITETTURA_URBANISTICA_PAESAGGIO

A 13

ACCORDO URBANISTICO

TERRENO FALLIMENTO

SIMULAZIONI GRAFICHE RENDIMENTATE

16 maggio 2023

11. SOLUZIONE 2 - DISUCUSSA CON L'AMMINISTRAZIONE IN RISPOSTA ALLE RICHIESTE DELLA CIRCOSCRIZIONE

La soluzione mantiene invariati i parametri urbanistici della soluzione 1:

Area complessiva A+B = **mq. 4.386,67**

- A. Prevede la cessione gratuita al comune **mq. 1.790,00** di terreno con destinazione a parcheggio raso con n.37 stalli auto
- B. Viene richiesto il mantenimento di proprietà privata per **mq. 2.596,67** con trasformazione urbanistica di tale area in "B2 Modificato"

Propone di non realizzare il parco pubblico previsto nella soluzione 1, dedicando a parcheggio pubblico di superficie l'intera area in cessione pari a 1.790,00 mq..

Le lavorazioni sono a carico della proprietà ed a favore della Amministrazione comunale.



Cessione dell'area con
realizzazione di parcheggio a
raso con n.37 stalli

12. SOLUZIONE 3 - DISCUSSA CON L'AMMINISTRAZIONE IN ULTERIORE ALTERNATIVA RISPETTO ALLE RICHIESTE DELLA CIRCOSCRIZIONE

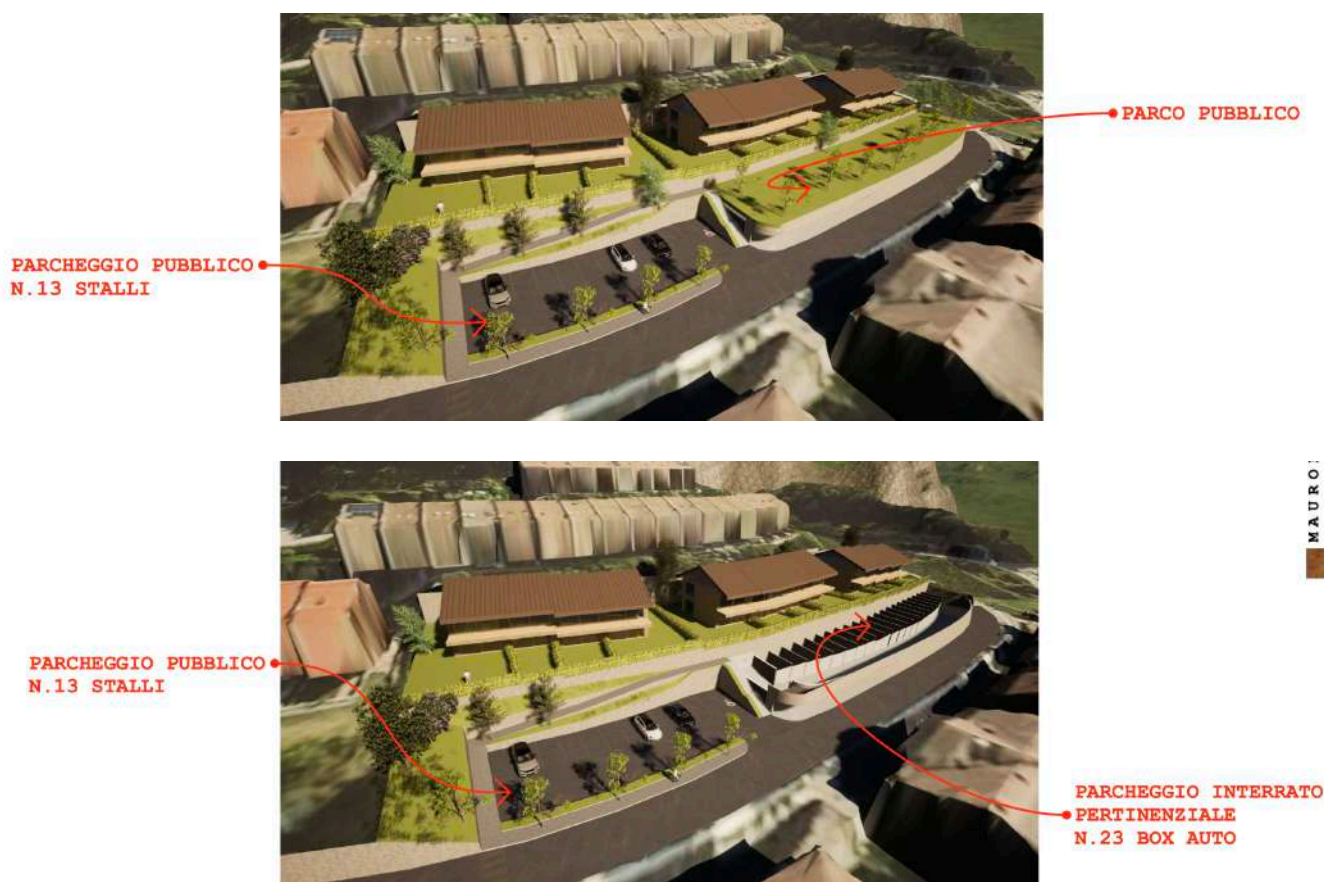
La soluzione mantiene invariati i parametri urbanistici della soluzione 1:

Area complessiva B+C = **mq. 4.386,67**

- A. Cessione gratuita al comune **mq. 1.790,00** di terreno con destinazione a parcheggio raso con n.37 stalli auto
- B. Richiesta il mantenimento di proprietà privata per **mq. 2.596,67** con trasformazione urbanistica di tale area in "B2 Modificato"

Sviluppata su base della Soluzione 1, sul terreno in cessione prevede ancora i 13 stalli a raso e la realizzazione del parco pubblico a carico della proprietà ed a favore della Amministrazione comunale.

Come variante viene proposta la realizzazione, con oneri e ricavi a carico della proprietà, di un garage interrato sotto al parco pubblico, con n.23 box destinati alla vendita verso i privati.



Tutte le soluzioni prevedono che il nuovo edificato sia indipendente dalla parte pubblica.

13. STIMA ECONOMICA DELL'AREA

Per avere elementi oggettivi sui quali basare la stima economica, viene considerato come realizzabile un accordo urbanistico tra i precedenti mostrati. Ciascuna delle tre soluzioni comporta ulteriori costi per la realizzazione delle opere concordate, che potranno in tutto o in parte, essere recuperati dagli oneri di urbanizzazione in base all'accordo sottoscritto.

La soluzione 3 introduce una ulteriore variabile che consiste nel possibile introito derivante dalla vendita dei box interrati sotto il parco pubblico.

In sintesi, per la stima, considerando le molteplici possibilità di finalizzazione dell'accordo, si considerano gli elementi che ad oggi appaiono consolidati, assumendo inoltre come "partita di giro" lo scambio opere realizzate/oneri urbanistici.

In base all'esperienza professionale ed a compravendite di terreni in zona Villazzano/zona est della città, considerando la peculiarità dell'area in oggetto e la vantaggiosa disposizione geografica, si calcolano le seguenti stime in base ad assunti valori di mercato:

- 700,00€ per mq. di SUN costruibile;
- 400,00€ per mq, di terreno edificabile zona B2;
- 20,00€ per mq., di terreno agricolo non coltivato.

1. Stima in base alla SUN costruibile:

SUN (richiesta)	1.450 Mq. x	700,00 € =	1.015.000,00 €
terreno da cedere al comune (valore campagna non coltivata)	1.790 Mq.	20,00 € =	35.800,00 €
Totale terreni	3.240 Mq.	=	1.050.800,00 €

2. Stima in base ai valori commerciali dei terreni:

superficie terreno B2	2.596,67 Mq. x	400,00 € =	1.038.668,00 €
terreno da cedere al comune (valore campagna non coltivata)	1.790 Mq.	20,00 € =	35.800,00 €
Totale terreni	4.386,67 Mq.	=	1.074.468,00 €



Tutto questo considerato, il sottoscritto Mauro Facchini, tenuta presente l'ubicazione del terreno, vagliati i fattori che incidono sulla richiesta commerciale, considerati i prezzi correnti di mercato per immobili in zona, in base all'esperienza acquisita, ritiene che il valore del terreno possa essere quantificato alla data del 2 maggio 2025 per un valore complessivo pari a **1.070.000,00 euro**.

Trento, lì 9 luglio 2025



ALLEGATI:

- DOC.1_Planimetria_Stato di rilievo.pdf
- DOC.2_504/2 + 504/3 COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE.pdf
- DOC.3_2025.05.13 certificato destinazione urbanistica.pdf
- DOC.4_SOL.1_2023.05.16 relazione TERRENO FALLIMENTO ***** - ACCORDO URBANISTICO.pdf
- DOC.5_SOL.2_2024.07.14 TERRENO FALLIMENTO ***** - ACCORDO URBANISTICO.pdf
- DOC.6_SOL.3_2024.07.14 V2 TERRENO FALLIMENTO ***** - ACCORDO URBANISTICO.pdf