

PERIZIA TECNICA

DI STIMA

INDICE

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE	3
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	8
5. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	14
6. DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE	14
7. CONCLUSIONI	15

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Paola Galvani, nata a - OMISSIS -, il - OMISSIS -, residente a - OMISSIS -, fraz. - OMISSIS -, in via - OMISSIS -, n. - OMISSIS -, Codice Fiscale - OMISSIS -, in qualità di architetto incaricato, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Piacenza, al n. 447, con studio a Piacenza in via Duca degli Abruzzi, n. 12/C, dopo aver svolto gli opportuni rilievi metrici, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato e di quotazioni immobiliari, comprese quelle relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI -, redige la seguente

PERIZIA DI STIMA

A seguito di incarico avuto dal Dott. Gabriele Binaghi, nato a - OMISSIS -, il - OMISSIS -, residente ad - OMISSIS - (PC), via - OMISSIS -, Codice Fiscale - OMISSIS -, in qualità di Liquidatore Giudiziale (Curatore), nominato dal Tribunale di Piacenza con Sent. n. 26/2023 pubblicata in data 09/10/2023 e Rep. n. 36/2023 pubblicato in data 09/10/2023 al fine di determinarne il valore.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE

L'immobile oggetto di perizia è situato all'interno della Fraz. Vigo Rendena, nel Comune di Porte di Rendena (TN), in via S. Lorenzo n. 3.



Ortofoto con inquadramento immobile di interesse

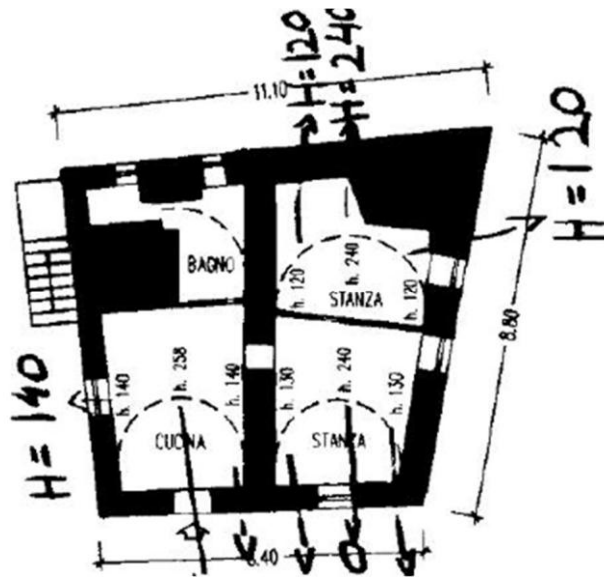
Dal punto di vista catastale, l'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto di Tione di Trento – Comune di Porte di Rendena al Catasto Tavolare con i seguenti riferimenti catastali:

- **Foglio 7, Particella Edificiale 315/1, Subalterno 1 – Categoria catastale A/4**

Di seguito vengono riportate l'estratto di mappa e la planimetria catastale, che risulta conforme allo stato di fatto visionato durante il sopralluogo.



Estratto mappa catastale



Piano terra – Sub. 1

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come già citato in precedenza, l'immobile si trova all'interno del tessuto storico del paese, nella frazione di Vigo Rendena, nel Comune di Porte di Rendena (TN). Dal punto di vista geografico è situato nella parte meridionale della Val Rendena, nel cuore del parco naturale Adamello Brenta; si tratta quindi di un piccolo borgo di montagna, caratterizzato da piccole stradine e fabbricati realizzati con finiture tipiche del luogo utilizzando materiali locali quali legno e pietra.

L'edificio è raggiungibile percorrendo la strada principale, Strada Statale di Campiglio per poi svoltare in via S. Lorenzo fino al civico n. 3.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra e un sottotetto abitabile ed è interamente costituito da piani a destinazione residenziale.

Non si riesce a risalire ad una esatta datazione dell'anno di costruzione ma, durante l'accesso agli atti, si è venuti a conoscenza che parte dell'edificio era stato oggetto di un incendio nell'ottobre del 1959 che aveva distrutto l'abitazione del sig. Stefani Celso, il quale ha successivamente ottenuto il permesso, da parte dell'allora Comune di Vigo Rendena, di ricostruire la porzione incendiata, rispettando le caratteristiche tipologiche e dimensionali del fabbricato prima dell'incendio.

Dal punto di vista tipologico e delle finiture, tutti i prospetti sono stati realizzati seguendo l'architettura locale: la facciate risultano interamente intonacate con zoccolatura alla base in materiale lapideo; il piano terra si differenzia dagli altri per il grado di finitura dell'intonaco, più grezzo per resistere meglio all'umidità dovuta alle piogge, fenomeno diffuso nelle zone montane, invece l'ultimo piano, il sottotetto, è caratterizzato da un rivestimento in materiale ligneo solo sulla facciata principale.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è stato realizzato in muratura portante, in pietra; la copertura ha una struttura lignea visibile dalla gronda molto sporgente lungo i lati del fabbricato. Il manto di copertura è costituito da tegole di laterizio. Il complesso immobiliare inoltre non presenta lesioni dal punto di vista strutturale.

L'abitazione oggetto di tale perizia è situata al piano terra dell'edificio e, rispetto ai piani superiori, si differenzia anche per le finiture dei serramenti esterni con persiane in materiale ligneo, inferriate e cornice dipinta a decoro di tutte le aperture.

L'unità immobiliare, accessibile direttamente dall'esterno, è così costituita: piccola zona giorno si raggiunge il bagno e una camera, collegata direttamente con la seconda.

Le finiture interne risalgono agli anni '70: si possono osservare infatti pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico con piastrelle di vario formato e colore. Le pareti della zona giorno e delle camere sono inoltre rivestite in perlinato. Elemento caratteristico e di pregio di tali ambienti sono i soffitti a volta intonacata, presente in tutte le zone.

L'immobile avrebbe bisogno di importanti opere di manutenzione che consentano il miglioramento delle condizioni attuali, assai vetuste e in discreto stato di conservazione; l'imposta della volta in

soggiorno presenta evidenti segni di umidità come in altre parti dell'alloggio; si tratta principalmente di umidità di risalita, nascosta dal perlinato applicato alle pareti.

L'ambiente che risulta in condizioni migliori rispetto agli altri è il bagno, oggetto di una ristrutturazione più recente a differenza degli altri locali; all'interno del bagno è stato installato il boiler dell'acqua calda, fissandolo al soffitto del locale.

Gli impianti non risultano più a norma con presenza di canaline a vista non opportunamente protette, soprattutto nella zona giorno, dove un tempo era installata la cucina.

Il sistema di riscaldamento attuale è costituito da ventilconvettori elettrici, che, viste le modeste dimensioni, non sono in condizione di scaldare gli ambienti.

Dal punto di vista antisismico il fabbricato non risulta adeguato.

Considerando le condizioni attuali, l'immobile non risulta abitabile se non previ lavori di manutenzione.

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Di seguito vengono riportate alcune fotografie che permettono di comprendere la situazione attuale dell'immobile oggetto di tale perizia di stima.



Prospetto principale



Prospetto laterale e retro



Zona giorno



Bagno

ARCHITETTO PAOLA GALVANI

via Duca degli Abruzzi n. 12/c – 29122 Piacenza



Camera 1



Camera 2

5. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per poter procedere alla stima dell'immobile e conseguente determinazione del valore di mercato sono state calcolate tutte le superfici commerciali dell'immobile differenziandole per destinazione d'uso e categoria di appartenenza. Di seguito vengono riportati i calcoli effettuati:

- Piano terra

- Residenziale —► Superficie commerciale = **95,00 mq**

1. Superficie commerciale categoria residenziale con locali accessori = 95,00 mq

6. DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda la stima dell'immobile sono state considerate le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – Secondo Semestre 2025 di seguito riportate.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Valore mercato (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	1950	L	6	6,5	L
Abitazioni civili	OTTIMO	2150	2550	L	7,5	8,5	L
Box	NORMALE	900	1100	L	1,9	2,8	L
Ville e villini	NORMALE	1800	2200	L	6,5	7	L

Visto lo stato di conservazione dell'immobile, si è ritenuto opportuno apporre al valore minimo una decurtazione del 60%; risulta conseguentemente che:

Valore residenziale = 95,00 mq x 640 €/mq = 60.800,00 €

Valore totale immobile = 60.800,00 €

7. CONCLUSIONI

L'unità immobiliare oggetto di tale perizia di stima inserita al piano terra di un complesso già ampiamente descritto in precedenza risulta conforme dal punto di vista catastale: lo stato attuale infatti risulta perfettamente corrispondente alla planimetria catastale riportata nei capitoli precedenti, facente parte della scheda realizzata e protocollata al Catasto Tavolare di Tione, presentata in data 13/10/2000, di cui si allega una copia. Dal punto di vista urbanistico ed edilizio, non si è in grado di accertare la conformità dell'immobile in quanto, a seguito di avvenuta richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porte di Rendena, non ci sono planimetrie quotate che riguardano il piano terra dell'immobile in questione, come si evince da comunicazione inviata dal Comune stesso, che si allega alla presente perizia, oltre a una licenza edilizia riguardante l'intero fabbricato, come da tavole e relazioni allegate alla presente, in cui si evince comunque la conformità dei prospetti rispetto allo stato attuale. L'immobile risulta inoltre privo di trascrizione pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) come si deduce da copia del Libro Maestro, di cui si allega una copia.

IL CTM

Arch. Paola Galvani

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conseglieri

PAOLA GALVANI
Architetto 447