

STUDIO DI ARCHITETTURA ARCH. CHRISTIAN LOCHNER

VIA AL CASTEL BELFORT, 53 - 38010 SPORMAGGIORE (TN) C.F. LCHCRS74E28L378Q- P.IVA. 01778190221 TEL./FAX +39.0461.65.30.73

Comune di Spormaggiore



DS240005974

Protocollo: 0001474

Data: 11/04/2019 Fasc: 4.9

Spett.le

Comune di Spormaggiore

Piazza Fiera

38010 Spormaggiore (TN)

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA GIURATA PER LA
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'EDIFICIO SITO SULLA P.ED. 46 IN
C.C. DI SPORMAGGIORE**

Con la presente in riferimento ai lavori in oggetto si consegna la seguente documentazione allegata:

- 1 copia perizia di stima asseverata in dd. 11 aprile 2019

Il tecnico
arch. Christian Lochner

Spormaggiore, 11 aprile 2019



COMUNE DI SPORMAGGIORE

PROVINCIA DI TRENTO

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE**DELL'EDIFICIO SITO SULLA P.ED. 46 IN C.C. DI****SPORMAGGIORE****Premessa:**

In data 10 aprile 2019, il sottoscritto arch. Christian Lochner iscritto all'Ordine degli Architetti di Trento al numero 1517, ha redatto perizia di stima per determinare il valore dell' edificio individuato dalla p.ed. 46 in C.C. di Spormaggiore (TN).

Finalità della perizia:

Il fabbricato individuato dalla p.ed. 46 è un complesso di piccole dimensioni rapportate alla realtà di Spormaggiore, iscritto in un rettangolo di dimensioni massime pari a 4,50x11,00 m. La struttura posizionata nella zona centrale del Comune di Spormaggiore è direttamente accessibile da via San Vigilio. Il fabbricato oggetto di stima ha due prospetti completamente liberi il lato sud e nord, mentre il prospetto ovest è adiacente alla p.ed 47 e il prospetto est alla p.ed. 45. La stima è quindi mirata alla valutazione dell'immobile individuato dalla p.ed. 46 in C.C. di Spormaggiore, inserito urbanisticamente in zona "insediamenti centri storici".

Rilievo catastale:

La p.ed. 46 in C.C. di Spormaggiore, via San Vigilio composta da tre livelli, non risulta accatastata ed è stata attribuita la categoria fittizia "F9 - unità proveniente dal Catasto Fondiario".





Rilievo tavolare:

P.T. 401 II; C.C. di Spormaggiore;

Foglio A1: p.ed. 46;

Foglio A2: segue descrizione: vedi allegato;

Foglio B: vedi allegato;

Foglio C: vedi allegato;

Descrizione dell'immobile:

Il fabbricato di antica costruzione è realizzato con strutture portanti perimetrali formate da blocchi in pietra naturale di grosso spessore che garantiscono stabilità e sicurezza all'intero complesso.

Ogni piano del fabbricato ha i locali principali disposti sulle pareti finestrate dei lati sud e nord, al centro si trova una scala in legno pericolante; da cui non è possibile accedere alla soffitta del secondo piano.

Al piano terra vi sono due locali utilizzati come scantinati, al piano primo, sul lato nord il locale è stato destinato un tempo alla cucina, l'intonaco è ricoperto da fuliggine nera, sul lato sud è presente una camera, mentre il sottotetto è impiegato come soffitta; non sono presenti servizi igienici.

I solai del piano terra sono in cemento di piccolo spessore, mentre i solai del primo piano sono in legno e nel locale della cucina il solaio è in parte collassato.

L'immobile è costituito da elementi di finitura interna che risultano "al grezzo" all'infuori del piano terra; infatti la pavimentazione è realizzata da una massicciata in c.a., gli intonaci sono al grezzo ed i serramenti



esterni sono in parte mancanti, l'impianto elettrico, che risale probabilmente agli anni cinquanta, non risulta più idoneo ai normali usi domestici e non più in regola con le normative specifiche.

L'impianto termico è mancante. La copertura è invece realizzata in legno massiccio, in cattivo stato di conservazione e provvista di tre grandi abbaini. L'altezza dei locali è sempre maggiore di 2,50 metri sia al piano terra che al primo piano.

Considerazioni estimative:

Il fabbricato oggetto di stima occupa una superficie lorda di 50,00 m², che rappresenta un valore basso rapportato alla realtà di Spormaggiore. E' di forma rettangolare di dimensioni lorde pari a 11,00 x 4,50 metri.

L'edificio è posizionato nel Centro storico di Spormaggiore prospiciente a via San Vigilio. Antistante al fabbricato è situato un andito di accesso all'ingresso principale.

Valore dell'immobile:

Da quanto in premessa, tenuto conto di tutte le circostanze (condizioni estrinseche) che possono influire sul valore dell'immobile quali: l'ubicazione, la superficie, le future potenzialità, i vincoli urbanistici, si può procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il valore dell'immobile si può determinare facendo riferimento a metodi ed a procedimenti valutativi di generale accettazione quali quello del valore di mercato che lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per determinare il valore del bene in oggetto.



Stima dell'immobile con il procedimento del valore di mercato.

1) Si stabilisce il valore unitario dell'immobile facendo riferimento alla quotazione massima del valore di mercato di immobili simili stabilito in **€/m² 1.800,00.**

2) Si considera l'effetto vetustà della struttura di cui una quota, riguarda l'area di sedime dell'edificio che non viene intaccata (=50%) e l'altra, (il restante 50%) riguarda il manufatto.

Di questa ultima parte si determina:

-vetustà strutturale: (50 anni): $[(50+20)/2/140-2,86] \times 65\% = 20,89\%$;

-vetustà funzionale: (obsolescenza)

$$[(50 \times (100/25) + 20)/2/140 - 2,86] \times 35\% = 120,00\%;$$

Indice globale di invecchiamento: $(20,89\% + 120,00\%) = 140,89\%$;

L'indice riduttivo da applicare è: $(100 - 140,89)/100 = - 0,4089$

Il valore attuale è quindi:

$$\text{€/m}^2 [1.800 \times 50\% + 1.800 \times 50\% \times - 0,4089] = \text{€/m}^2 531,99$$

3) Si considerano le condizioni intrinseche del bene mediante la taratura dei coefficienti di qualità:

- dimensione locale 0,87;

- livello di piano: 0,96;

- prospicenza: (strada) 1,00;

- spazi accessori esterni: 0,92;

- esposizione: 1,00;

- posizione relativa: 1,00;

- impianto termico ed elettrico: 0,66;

Totale indici: $0,87 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = 0,5071$;





Superficie da considerare

Locali principali = $100,00 \text{ m}^2 \times 90\%$ = $90,00 \text{ m}^2$

Cantina = $50,00 \text{ m}^2 \times 50\%$ = $25,00 \text{ m}^2$

Andito = $18,00 \text{ m}^2 \times 100\%$ = $1,80 \text{ m}^2$

Totale superficie fabbricato $116,80 \text{ m}^2$

Valore di stima dell'immobile:

$\text{€}/\text{m}^2 \ 531,99 \times 116,80 \text{ m}^2 \times 0,5071 = \text{€} \ 31.511,46;$

si arrotonda perciò a: $\text{€} \ 31.500,00$

Visto quanto sopra, verificate le misure dell'immobile ed accertate le sue condizioni intrinseche ed estrinseche, si può stabilire che il valore commerciale della struttura adibita all'attività commerciale, dell'immobile sito sulla p.ed.46 in C.C. di Spormaggiore è di:

$31.500,00 \text{ €}$ (trentunomilacinquecento/00).

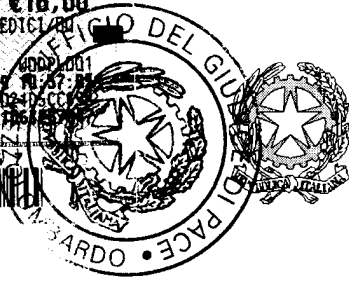
Questo è quanto si può coscientemente e prudenzialmente affermare sottoscrivendo la presente perizia.

Spormaggiore, 10 aprile 2019

Il tecnico

dott. arch. Christian Lochner





R.G. n. 71/19

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MEZZOLOMBARDO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 5 R.D. 09.10.1922, n. 1.366)

Il giorno 11/04/2019, presso la Cancelleria del Giudice di Pace di Mezzolombardo, avanti al sottoscritto Cancelliere è presente il perito signor/a CHRISTIAN LOCHNER nato/a a TRENTO

il 28/05/1976 residente in SPORTA GORE, VIA AL CASTEL BELFORT, 53 identificato mediante C.I. n. AT4403387 in corso di validità, rilasciata dal Comune di SPORTAGORE in data 09/10/2012, il quale chiede di poter asseverare con giuramento il su esteso atto redatto in data 10/04/2019.

Il sottoscritto Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento che egli presta pronunciando la formula: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

L.C.S.

Pa IL CANCELLIERE

L'ASSISTENTE

Paola Remondini



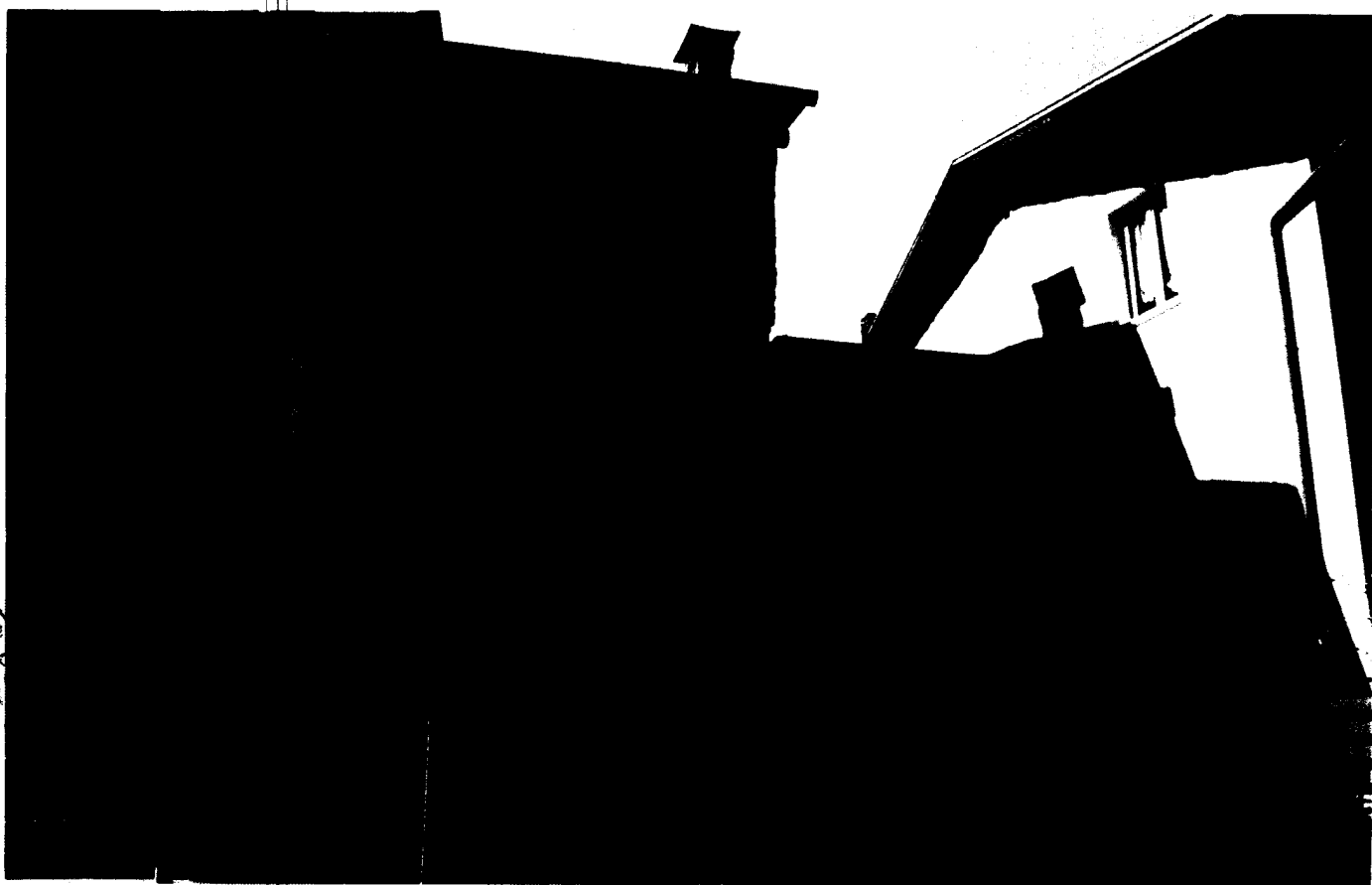
IL PERITO



EDIFICIO SITO SULLA PED. 46 IN C.C. DI SPORMAGGIORE



Lato SUD



Lato NORD

EDIFICIO SITO SULLA P.ED. 46 IN C.C. DI SPORMAGGIORE

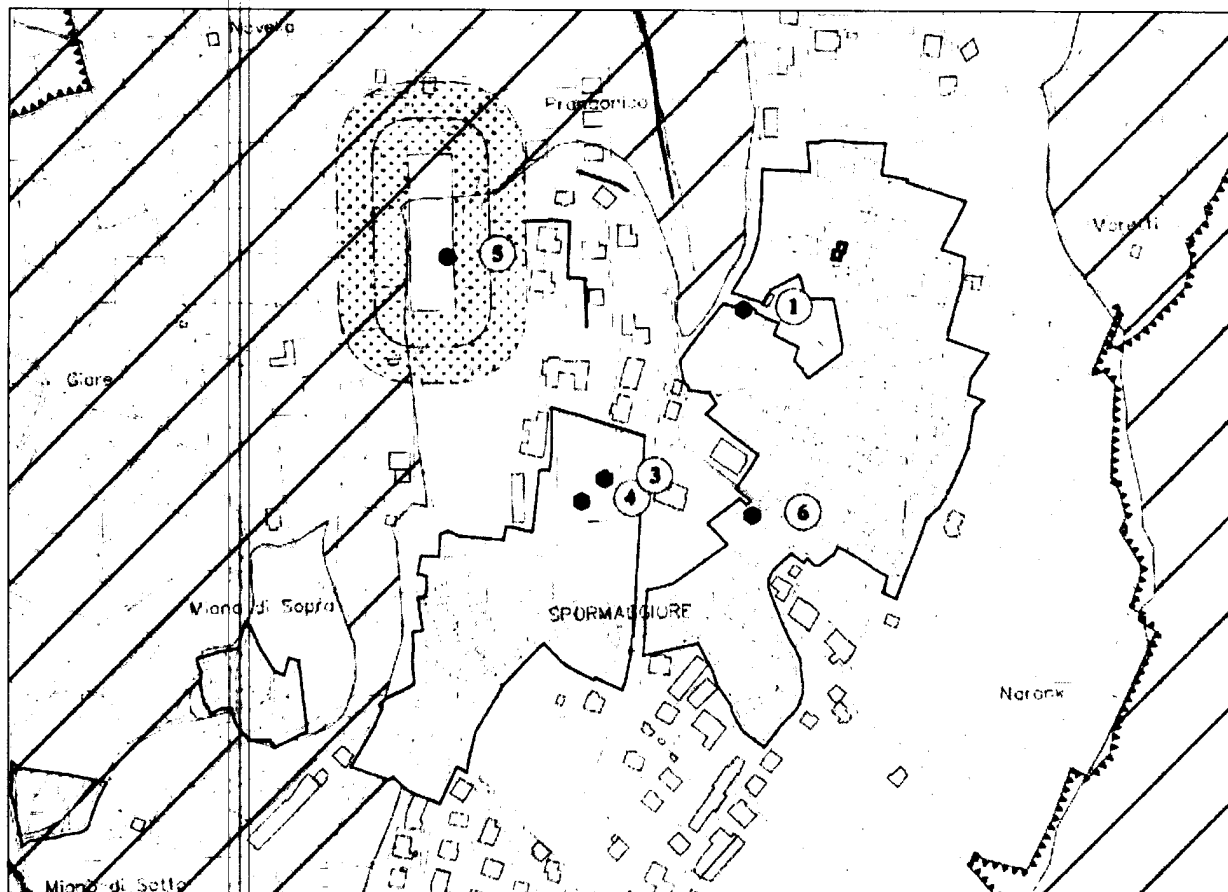


Interno piano primo, sul pavimento parte di solaio della soffitta crollato



Interno piano terra con vista su scala interna

SISTEMA AMBIENTALE E RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI



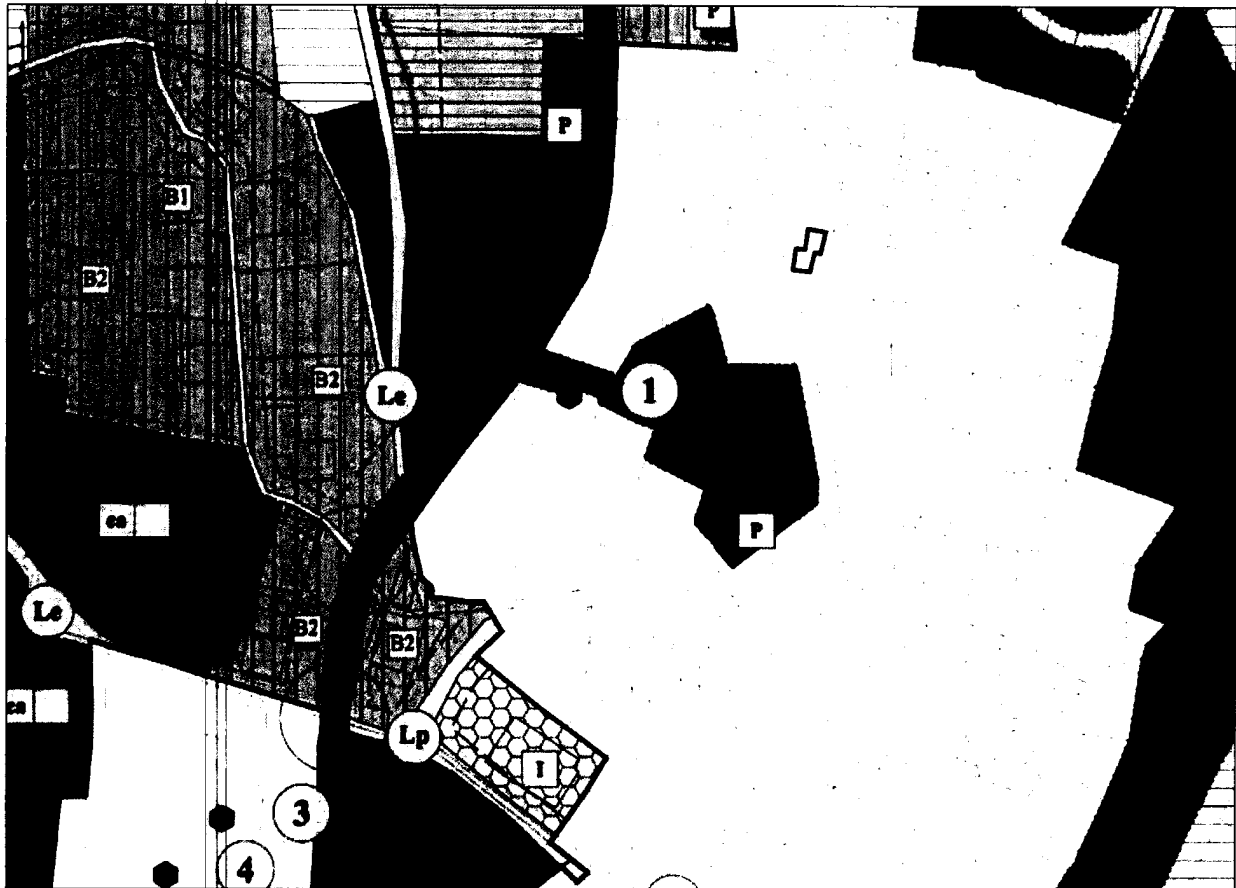
Scala 1:5000

LEGENDA

	TUTELA AMBIENTALE P.U.P.		CONFINE COMUNALE
	PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA		INSEDIAMENTI STORICI
	SITI DI INTERESSE COMUNITARIO		FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	ZONE A PROTEZIONE SPECIALE		FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE
	RISERVA NATURALE PROVINCIALE		FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE
	BENI PATRIMONIO DOLOMITICO		VINCOLO INDIRETTO SU MANUFATTI DI RILEVANZA CULTURALE
	Fiumi e torrenti		VINCOLO DIRETTO SU MANUFATTI DI RILEVANZA CULTURALE
	AREA PROTEZIONE FLUVIALE		ELEMENTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI
	VINCOLO IDROGEOLOGICO		



PIANO REGOLATORE GENERALE



Scala 1:2000

LEGENDA

COLORE																	
ZONA	I.S.	aree residenziali						aree produttive del settore secondario e terziario									
SIGLA	A	B0	B1	B2	B3	BV	C1	C2	C3	D1	D2	D3	DR	D1S	E0	E1	
DENOMIN. RIASSUNTIVA	residenziale storica	residenziale consolidata	residenziale di completamento	residenziale di completamento	residenziale di completamento estensiva	verde privato	residenziale nuova relativa	residenziale nuova	residenziale nuova estensiva	produttive locali esistenti e di progetto	attività alberghiera	produttive del settore terziario (commerciale)	tipologia artigianale in cavea mare	produttive locali di progetto	agricole pregio	agricole pregio locale	
ART. N. A. P.R.G.		73	74	74	74	75	76	76	76	78	79	80	81	78	82	84	
densità m ² edilizia m ²		Vedi N. A.	2.2	2	1.8		1.8	1.5	1.0		2.2	1.8					
altezza massima		Vedi N. A.	11 m	10 m	9 m		9 m	7.5 m	6.5 m	8 m	10 m	7 m		8 m			
lotto minimo			500 mq	500 mq	500 mq		500 mq	500 mq	500 mq	1000 mq.		600 mq		1000 mq.			
indice di copertura										40 %	50 %	50 %		40 %			
<p>CONFINI COMUNALI </p> <p>INSERIMENTI STORICI </p> <p>PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI </p> <p>PIANO ATTUATIVO A FINI SPECIALI </p> <p>PIANO DI LOTTEZZAZIONE </p> <p>SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO </p> <p>Fiumi e torrenti </p> <p>AREA PROTEZIONE FLUVIALE </p> <p>PERCORSI PEDONALI </p> <p>SITI INQUINATI/CONTAMINATI </p>																	
<p>FASCIA DI RISPETTO STRADALE </p> <p>FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE </p> <p>FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE </p> <p>FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE </p> <p>PARCO NATURALE PROVINCIALE </p> <p>VINCOLO INDIRETTO SU MANUFATTI </p> <p>RISERVA NATURALE PROVINCIALE </p> <p>SITO DI INTERESSE COMUNITARIO </p> <p>ZONA A PROTEZIONE SPECIALE </p> <p>BENI PATRIMONIO DOLOMITICO </p>																	
<p>SISTEMA INFRASTRUTTURALE</p> <p>Esistente </p> <p>da potenziare </p> <p>di progetto </p> <p>di progetto in gestione </p> <p>Strada di Interesse locale </p> <p>Esistente </p> <p>da potenziare </p> <p>di progetto </p>																	

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

**COMPRESORIO
VALLE DELL'ADIGE**

COMUNE DI: SPORMAGGIORE

Piano regolatore generale insediamenti storici

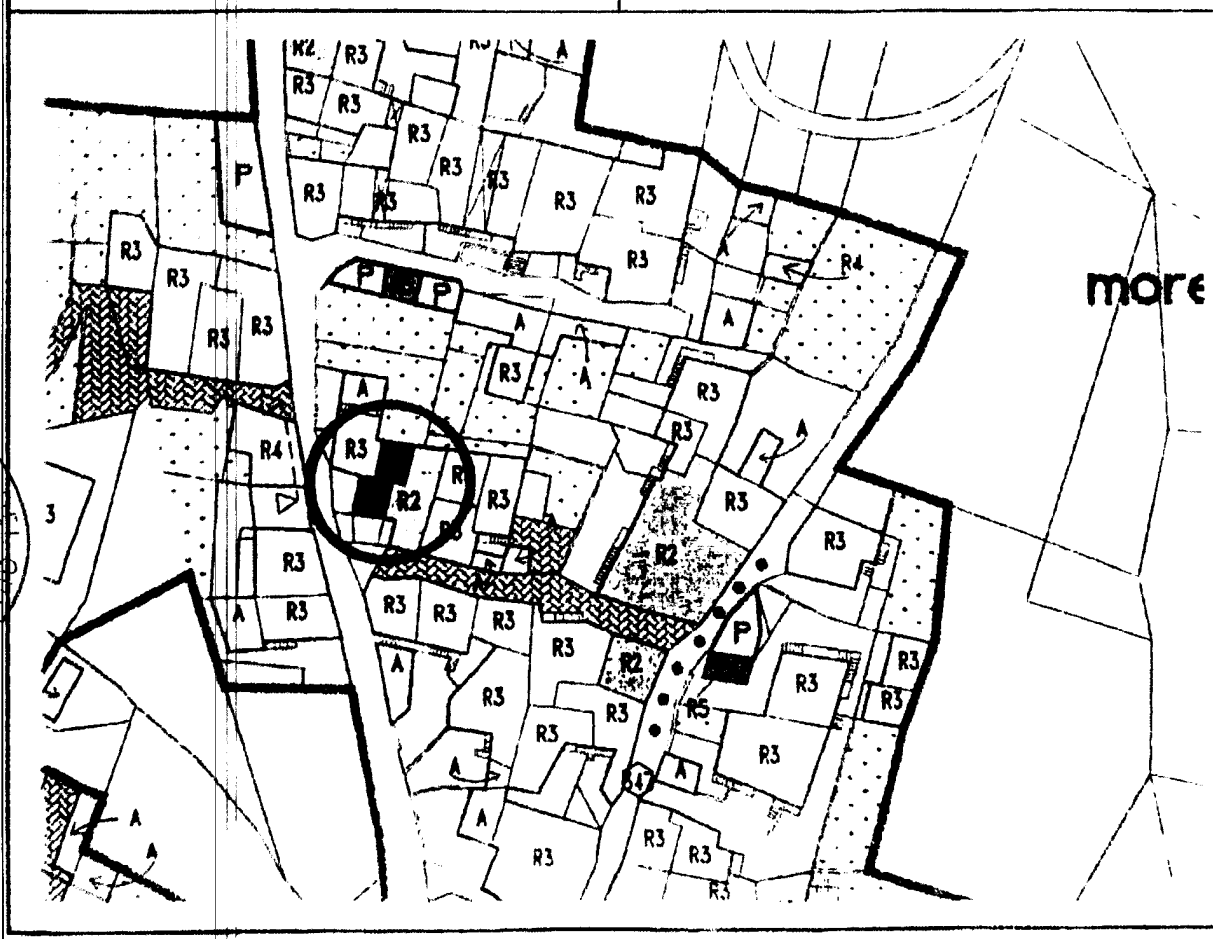
SCHEDA DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

CON
SEMPRE
TRENTO

NUMERO DI SCHEDA	181	FOGLIO DI MAPPA	19
COMPRESORIO	C5 VALLE DELL'ADIGE	N. DI PARTICELLA ED.	46
COMUNE AMMINISTRATIVO	SPORMAGGIORE	UNITA' EDILIZIA	181
COMUNE CATASTALE	SPORMAGGIORE	DATA RILIEVO	27/06/55
INDIRIZZO / LOCALITA'	SPORMAGGIORE	RILEVATORE	NORA VENTURINI
NUMERO DI RIFERIMENTO FOTOGRAFICO	A 181		

SCALA 1.1000

CARTOGRAFIA DEL P.R.G.



SCHEDA DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

ANALISI

NUMERO DI SCHEDA

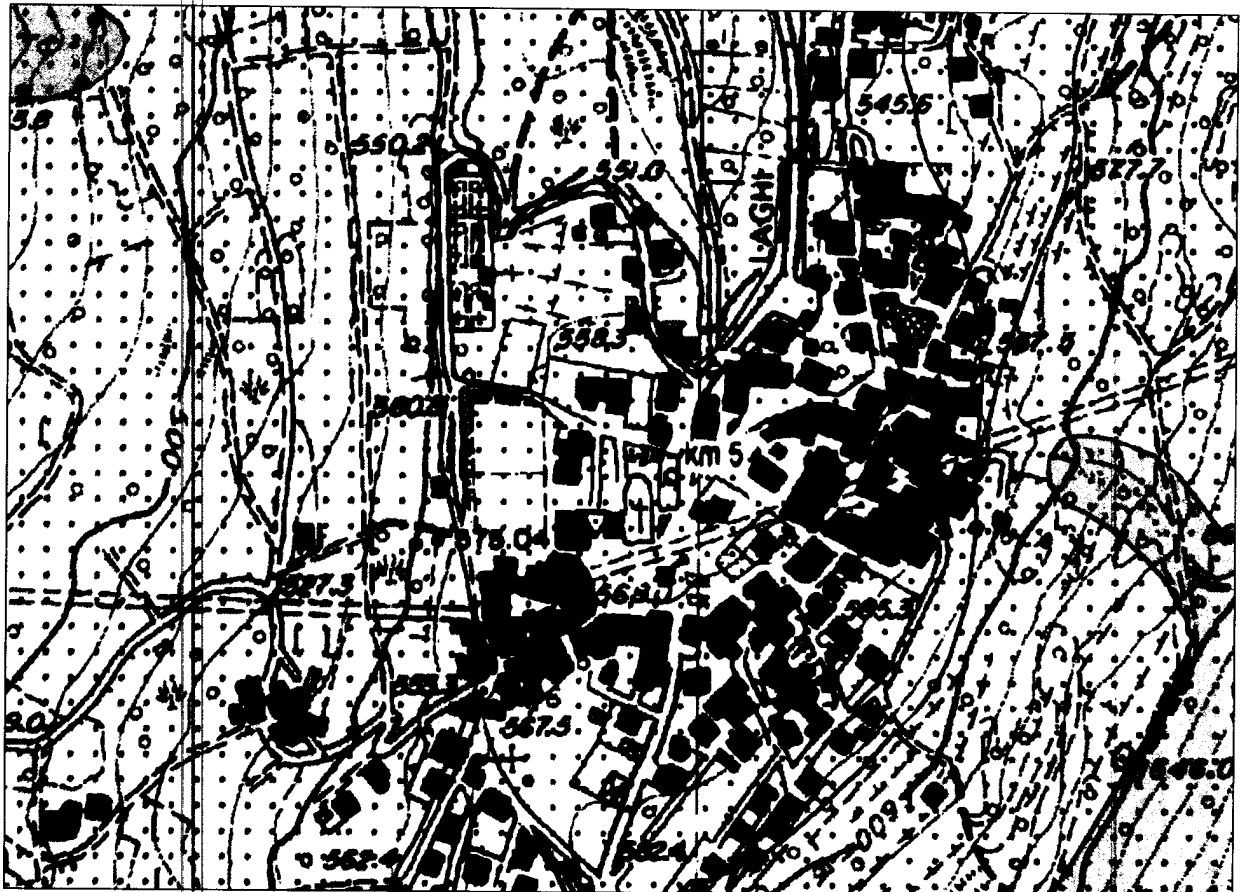
181

1	Tipologia funzionale edificio prevalentemente residenziale edificio produttivo edificio speciale stalle	A B C D	malghe balte	E F G H
2	Epoca di costruzione anteriore al 1860 tra il 1860 e il 1939 posteriore al 1939	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4		
3	Tipologia architettonica storica alta definizione media definizione bassa definizione nessuna definizione	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4		
4	Permanenza dei caratteri formali tradizionali volumetrici originali costruttivo complementari decorativi TOTALE	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10 <input type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17 <input type="checkbox"/> 18 <input type="checkbox"/> 19 <input type="checkbox"/> 20 <input type="checkbox"/> 21 <input type="checkbox"/> 22 <input type="checkbox"/> 23 <input type="checkbox"/> 24 <input type="checkbox"/> 25 <input type="checkbox"/> 26 <input type="checkbox"/> 27 <input type="checkbox"/> 28 <input type="checkbox"/> 29 <input type="checkbox"/> 30 <input type="checkbox"/> 31 <input type="checkbox"/> 32 <input type="checkbox"/> 33 <input type="checkbox"/> 34 <input type="checkbox"/> 35 <input type="checkbox"/> 36 <input type="checkbox"/> 37 <input type="checkbox"/> 38 <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 <input type="checkbox"/> 53 <input type="checkbox"/> 54 <input type="checkbox"/> 55 <input type="checkbox"/> 56 <input type="checkbox"/> 57 <input type="checkbox"/> 58 <input type="checkbox"/> 59 <input type="checkbox"/> 60 <input type="checkbox"/> 61 <input type="checkbox"/> 62 <input type="checkbox"/> 63 <input type="checkbox"/> 64 <input type="checkbox"/> 65 <input type="checkbox"/> 66 <input type="checkbox"/> 67 <input type="checkbox"/> 68 <input type="checkbox"/> 69 <input type="checkbox"/> 70 <input type="checkbox"/> 71 <input type="checkbox"/> 72 <input type="checkbox"/> 73 <input type="checkbox"/> 74 <input type="checkbox"/> 75 <input type="checkbox"/> 76 <input type="checkbox"/> 77 <input type="checkbox"/> 78 <input type="checkbox"/> 79 <input type="checkbox"/> 80 <input type="checkbox"/> 81 <input type="checkbox"/> 82 <input type="checkbox"/> 83 <input type="checkbox"/> 84 <input type="checkbox"/> 85 <input type="checkbox"/> 86 <input type="checkbox"/> 87 <input type="checkbox"/> 88 <input type="checkbox"/> 89 <input type="checkbox"/> 90 <input type="checkbox"/> 91 <input type="checkbox"/> 92 <input type="checkbox"/> 93 <input type="checkbox"/> 94 <input type="checkbox"/> 95 <input type="checkbox"/> 96 <input type="checkbox"/> 97 <input type="checkbox"/> 98 <input type="checkbox"/> 99 <input type="checkbox"/> 100		
5	Degrado nullo medio elevato	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10		
6	Grado di utilizzo utilizzato sottoutilizzato in stato di abbandono	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10		
7	Spazi di pertinenza alta qualità media qualità bassa qualità	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10		
8	Vincoli legislativi			
9	Categoria di intervento prevista dal piano precedente RISTRUTTURAZIONE INTERNA			
10	Note: Edificio residenziale con intonaco grezzo, scuri in legno e finestra con vetro a sei specchi.....			

PROGETTO

11	Categoria di intervento prevista RISANAMENTO E
12	Vincoli particolari tipo di vincolo..... / oggetto di vincolo..... /
13	Categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza
14	Fronte di pregio



CARTA DI SINTESI GEOLOGICA









Scala 1:5000

LEGENDA




AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDROLOGICA E VALANGHIVA

-  Aree ad elevata pericolosità geologica e idrologica
-  Aree ad elevata pericolosità valanghiva

AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO, IDROLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO

-  Aree critiche recuperabili
-  Aree con penalità gravi o medie
-  Aree con penalità leggera
-  Aree soggette a fenomeni di esondazione
- Aree a controllo sismico:
 -  a bassa sismicità (zona sismica 3)
 -  a sismicità trascurabile (zona sismica 4)

AREE SENZA PENALITA' GEOLOGICHE

-  Aree senza penalità
-  Fiumi e Laghi
-  Ghiacciai










ZONIZZAZIONE ACUSTICA



Scala 1:2000

LEGENDA

-  CLASSE I
-  CLASSE II
-  CLASSE III
-  CLASSE III rurale
-  CLASSE IV
-  CLASSE V
-  CLASSE VI

VALORI LIMITE ASSOLUTI DI IMMISSIONE dB(A)		VALORI LIMITE ASSOLUTI DI EMISSIONE dB(A)	
Leq(A) DIURNO (06-22)	Leq(A) NOTTURNO (22-06)	Leq(A) DIURNO (06-22)	Leq(A) NOTTURNO (22-06)
50	40	45	35
55	45	50	40
60	50	55	45
60	50	55	45
65	55	60	50
70	60	65	55
70	70	65	65

 Fascia di pertinenza stradale S.S. n°421 (100 mt + 50 mt.)

