

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



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 colllassato.

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 londa 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 m ² x 90%	=	90,00 m ²
Cantina	= 50,00 m ² x 50%	=	25,00 m ²
Andito	= 18,00 m ² x 100%	=	1,80 m ²
Totale superficie fabbricato			116,80 m²

Valore di stima dell'immobile:

€/m² 531,99 x 116,80 m² x 0,5071 = €. 31.511,46;

si arrotonda perciò a: **€. 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 € (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 11/06/2019, presso la Cancelleria del Giudice di Pace di

CHRISTIAN LOCHNER nato/a a TRENTO

il 28/05/1974 residente in SPORTAGGIOLE, VIA AL CASTEL BELFORT, 53
identificato mediante C.I. n. AT7403387 in corso di validità, rilasciata dal
Comune di SPORTAGGIOLE in data 09/10/2012,
il quale chiede di poter asseverare con giuramento il su esteso atto redatto in
data 16/06/2019.

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.

IL CANCELLIERE

L'ASSISTENTE

Panda Remondini

IL PERITO



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



Lato SUD



Lato NORD

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

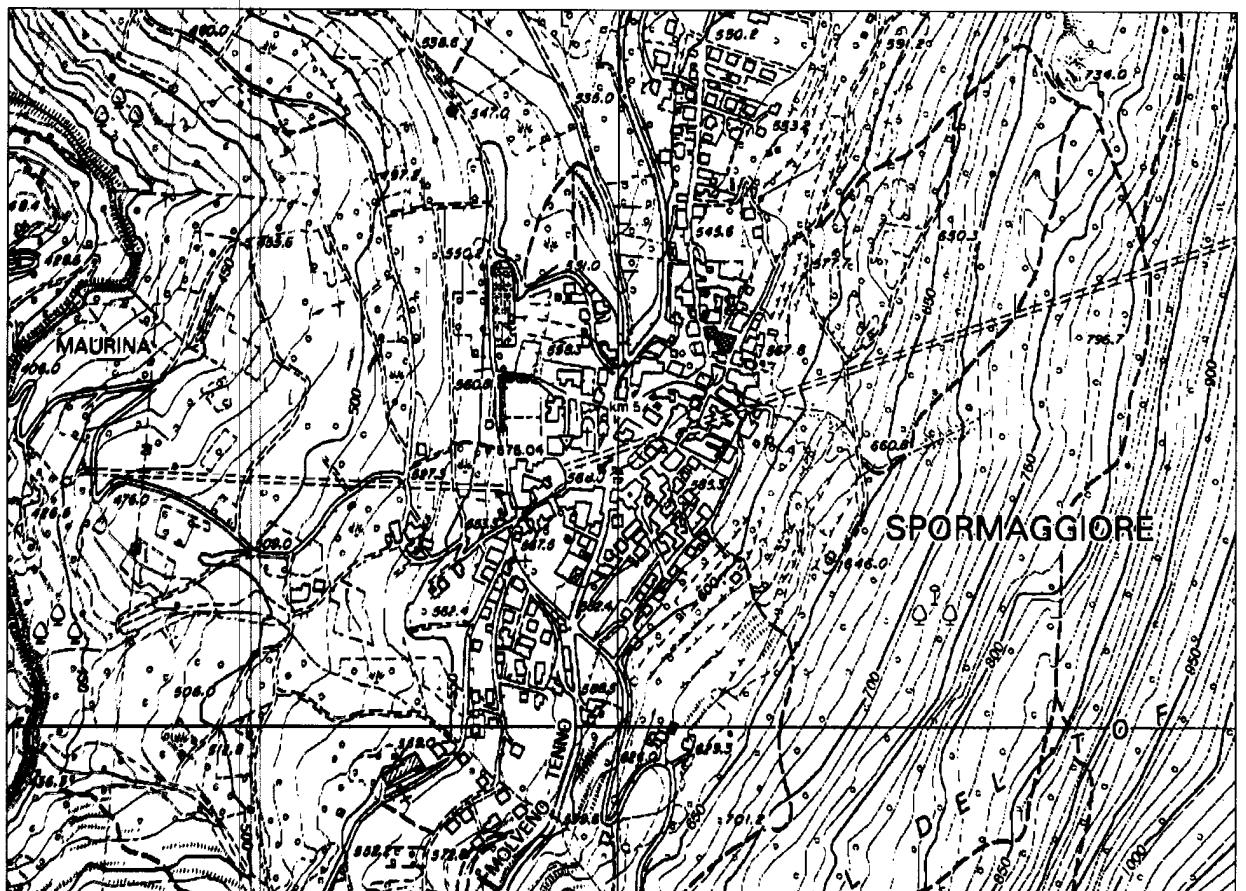


Interno piano primo, sul pavimento parte di solaio della soffitta crollato



Interno piano terra con vista su scala interna

COROGRAFIA

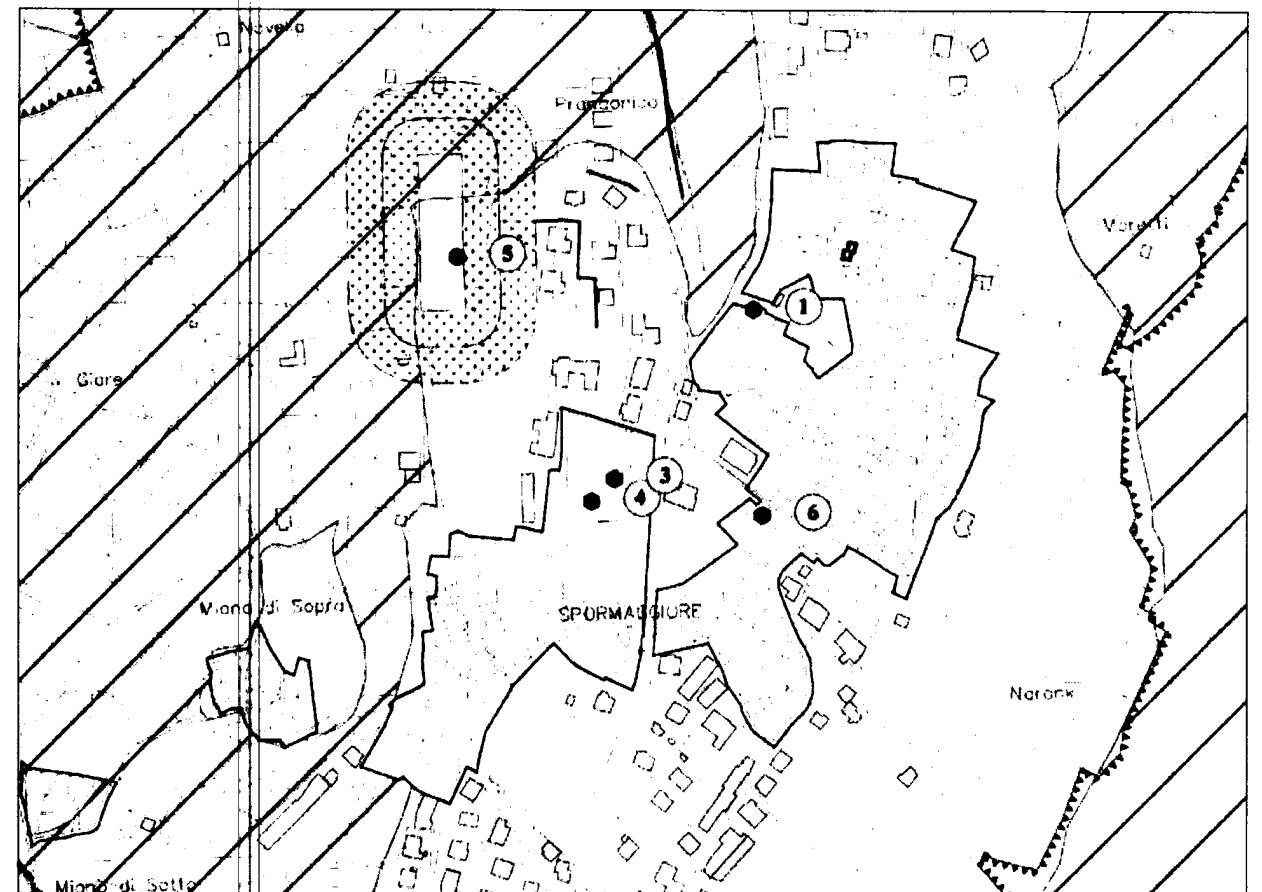


Scala 1:10000

MAPPA CATASTALE



SISTEMA AMBIENTALE E RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI

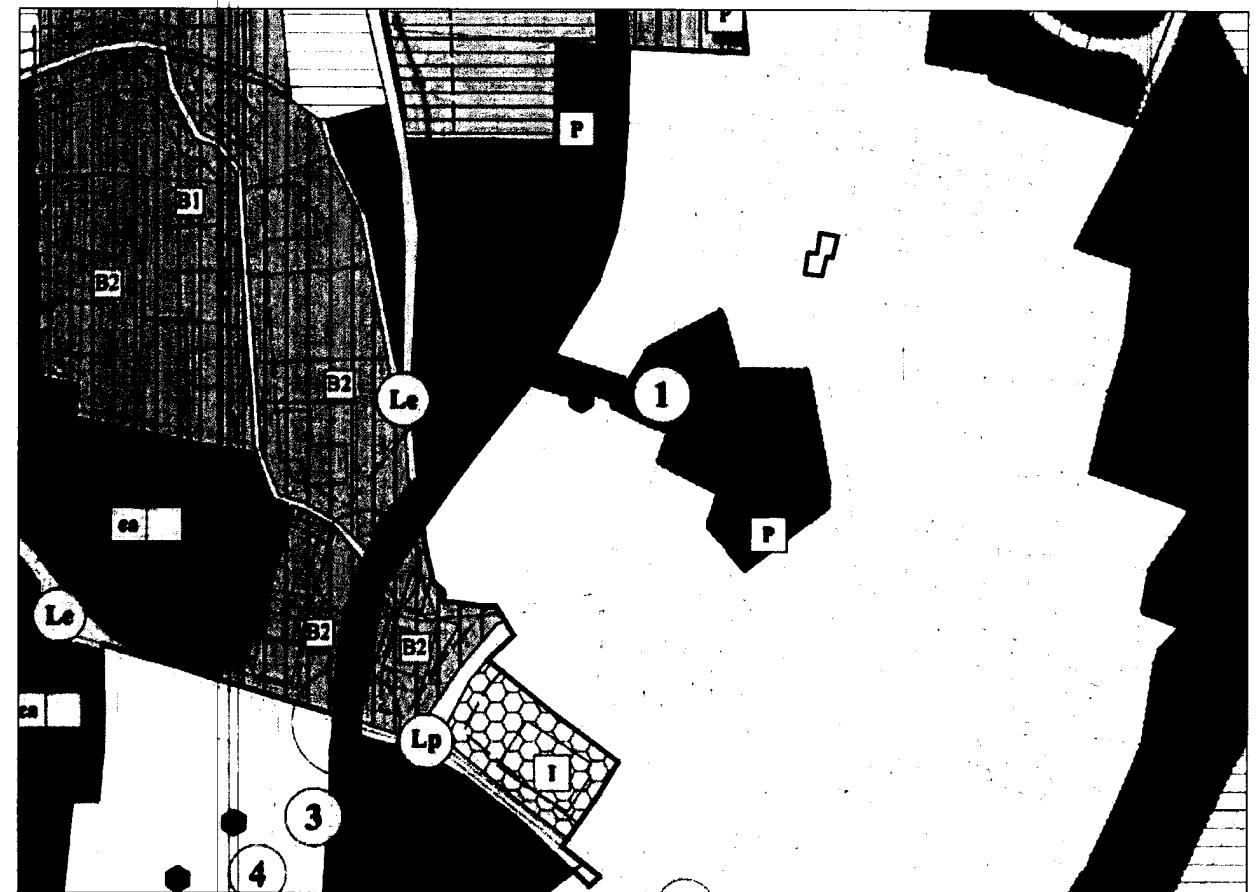


Scala 1:5000

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 GEOLGICI E GEOMORFOLOGICI
	VINCOLO IDROGEOLOGICO		

PIANO REGOLATORE GENERALE



Scala 1:2000

LEGENDA

COLORE		B0	B1	B2	B3	BV	C1	C2	C3	D1	D2	D3	DR	D1S	E0	E1
ZONA	I.S.															
SIGLA	A	B0	B1	B2	B3	BV	C1	C2	C3	D1	D2	D3	DR	D1S	E0	E1
DENOMIN. RIASSUNTIVA	residenziale	residenziale consolidato	residenziale intensivo	residenziale di complesso	residenziale di estensione	vendo pronto	residenziale nuova estensione	residenziale nuova estensione	residenziale nuova estensione	produzione made in Italia locata su terreno e di progetto	attività alberghiere	produzione del settore terziario (commercio)	produzione del settore terziario (commercio)	produzione made in Italia locata a terreno e di progetto	servizi progetto	oggetto progetto locale
ART. N.A. P.R.G.		73	74	74	74	75	76	76	76	78	79	80	81	78	82	84
densità' m ³ edilità 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				
lotto minimo		500 mq	500 mq	500 mq			500 mq	500 mq	500 mq	1000 mq.		600 mq				
indice di copertura	vedi Norme di Attuazione del P.R.G.										40 %	50 %	50 %			
CONFINE COMUNALE																
INSEDIAMENTI STORICI																
PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI																
PIANO ATTUATIVO A FINI SPECIALI																
PIANO DI LOTTIZZAZIONE																
SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO																
FIUMI E TORRENTI																
FIUMI E TORRENTI																
AREA PROTEZIONE FLUVIALE																
PERCORSI PEDONALI																
SITI INQUINATI BONIFICATI																
Vedi Norme di Attuazione del P.R.G.																
FASCIA DI RISPETTO STRADALE																
FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE																
FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE																
FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE																
PARCO NATURALE PROVINCIALE																
VINCOLO INDIRETTO SU MANUFATTI																
RISERVA NATURALE PROVINCIALE																
SITO DI INTERESSE COMUNITARIO																
ZONA A PROTEZIONE SPECIALE																
BENI PATRIMONIO DOLOMITICO																



SCHEDA DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

COMPRESORIO
VALLE DELL'ADIGE

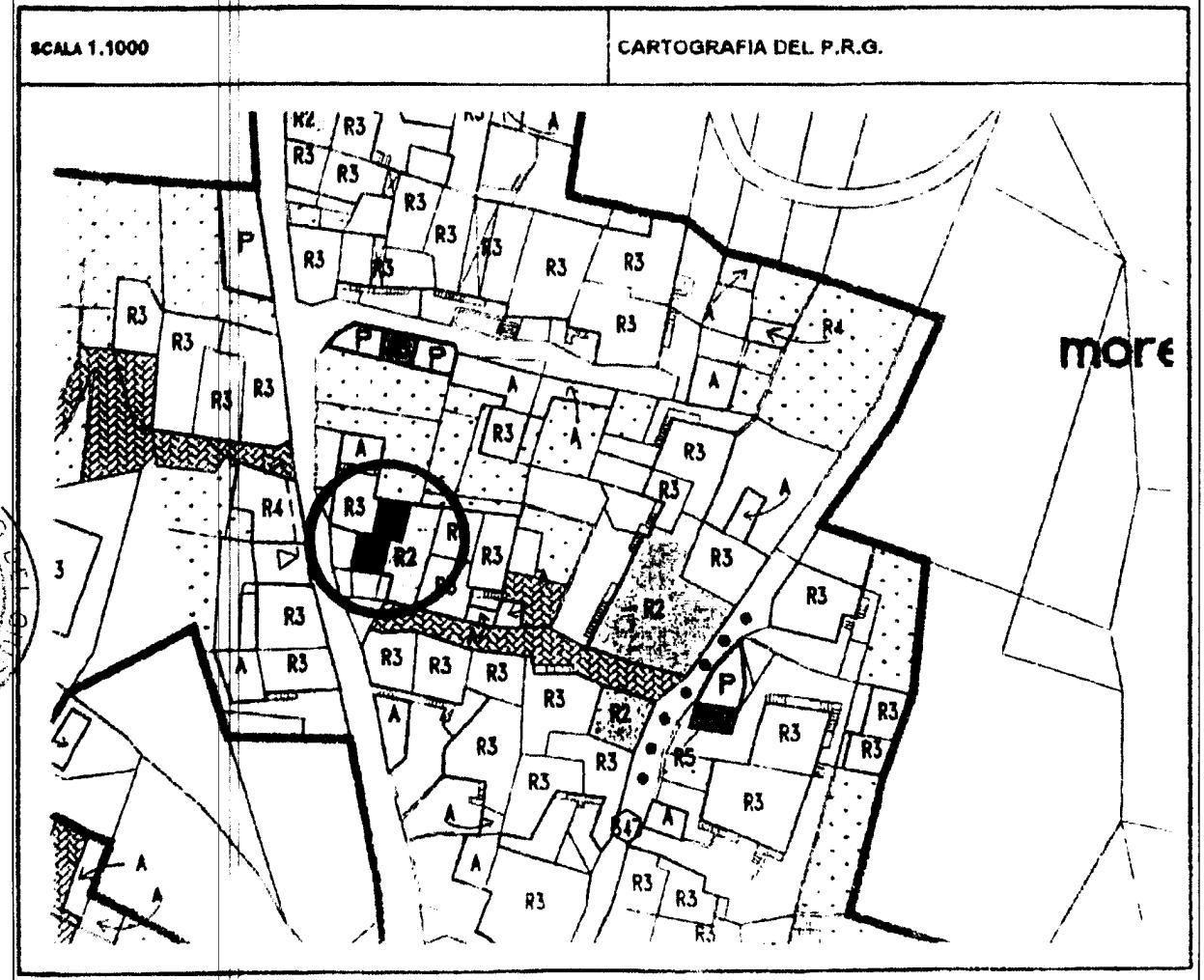
COMUNE DI: SPORMAGGIORE

Piano regolatore generale insediamenti storici

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

CON
SEDE IN
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 RILEVO	27/06/95
INDIRIZZO / LOCALITA'	SPORMAGGIORE	RILEVATORE	NORA VENTURINI
NUMERO DI RIFERIMENTO FOTOGRAFICO	A 181		



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	E F G H
			balte	
			
			
2	Epoca di costruzione		anteriore al 1860 tra il 1860 e il 1939 posteriore al 1939	<input checked="" type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 4
3	Tipologia architettonica storica		alta definizione media definizione bassa definizione nessuna definizione	<input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 8 <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 0
4	Permanenza dei caratteri formali tradizionali		volumetrici originali costruttivo complementari decorativi	<input checked="" type="checkbox"/> 1 0 <input type="checkbox"/> 2 1 <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 2 1 <input type="checkbox"/> 0
			TOTALE	<input checked="" type="checkbox"/> 1 5
5	Degrado		nullo medio elevato	<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
6	Grado di utilizzo		utilizzato sottoutilizzato in stato di abbandono	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
7	Spazi di pertinenza		alta qualità media qualità bassa qualità	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> x
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

- **Area ad elevata pericolosità geologica e idrologica**
 **Area ad elevata pericolosità valanghiva**

AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO, IDROLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO

- Area critiche recuperabili**
 - Area con penalita' gravi o medie**
 - Area con penalita' leggera**
 - Area soggetto a fenomeni di esondazione**

Area a controllo sismico:

-  a bassa sismicità (zona sismica 3)
 -  a sismicità trascurabile (zona sismica 4)

AREE SENZA PENALITA' GEOLOGICHE

- Area senza penalità

Forme e Loghi

- ### Giocagiri

ZONIZZAZIONE ACUSTICA



Scala 1:2000

LEGENDA

	VALORI LIMITE ASSOLUTI DI IMMISSIONE dB(A)		VALORI LIMITE ASSOLUTI DI EMISSIONE dB(A)	
	L _{eq} (A) DIURNO (08-22)	L _{eq} (A) NOTTURNO (22-06)	L _{eq} (A) DIURNO (08-22)	L _{eq} (A) NOTTURNO (22-06)

<input type="checkbox"/>	CLASSE I	50	40	45
<input type="checkbox"/>	CLASSE II	55	45	50
<input type="checkbox"/>	CLASSE III	60	50	55
<input type="checkbox"/>	CLASSE III rurale	60	50	55
<input type="checkbox"/>	CLASSE IV	65	55	60
<input type="checkbox"/>	CLASSE V	70	60	65
<input type="checkbox"/>	CLASSE VI	70	70	65

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