

LORANDINI P.IND. MAURIZIO
Via Degasperi, 12 - 38010 SPORMAGGIORE (TN)
Cod.Fisc. : LRN MRZ 65H28 L378G

PROVINCIA : TRENTO
COMUNE CATASTALE : Spormaggiore
DATA : ottobre 2023



**PERIZIA ESTIMATIVA
ASSEVERATA**

Comune di Spormaggiore



Protocollo: 0004460

Data: 23/10/2023 Fasc: 4.9

MAPPALE : P. Ed. 46 IN C.C. SPORMAGGIORE
P. T. 401 - Libro Fondiario di Mezzolombardo .

PROPRIETA' TAVOLARE : COMUNE DI SPORMAGGIORE
C. F. 00318880226 – Quota 1/1 .

SPORMAGGIORE, ottobre 2023

IL TECNICO INCARICATO :



* * * * **PERIZIA ESTIMATIVA** * * * *

Per incarico del Comune di Spormaggiore con Determinazione n° 11 di data 16.10.2023, Area Tecnica, il sottoscritto Lorandini P.Ind. Maurizio, si è recato a visitare la seguente realtà in C.C. Spormaggiore :

P. Ed. 46 IN C.C. SPORMAGGIORE

P. T. 401 - Libro Fondiario di Mezzolombardo

PROPRIETA' TAVOLARE : COMUNE DI SPORMAGGIORE

C. F. 00318880226 – Quota 1/1

L' edificio con andito oggetto della presente perizia è posizionato in Centro Storico del Comune di Spormaggiore, con accesso direttamente da Via San Vigilio :

P.Ed. 46 - C.C. Spormaggiore :

- a piano terra (a corpo) : andito
- a piano terra (mq. 56,00) : cantine e scala interna
- a piano primo (mq. 56,00) : alloggio e scala interna
- a piano secondo (mq. 56,00) : sottotetto

L'edificio P.Ed. 46, come da visura catastale, è attualmente inserito in Categoria F/4 senza rendita catastale. Accertata quindi la consistenza della P.Ed. 46 come anzidescritto, previa verifica della rispondenza dei documenti tavolari e catastali si procede ora alla valutazione del più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO :

L'edificio P.Ed. 46 - C.C. Spormaggiore è sito in adiacenza della Via San Vigilio n° nn, in Centro Storico (Scheda PRG - P.G.T.I.S. n° 181 – R2 – Risanamento E) dell'abitato di Spormaggiore, si trova in avanzato stato di degrado. Le murature perimetrali sono interamente in sasso calcareo di grosso spessore. Ogni piano dispone di finestre vetuste in legno orientate a nord e sud mentre centralmente è posizionata una scala in legno di collegamento fra i tre livelli. Il pavimento a piano terra è in calcestruzzo di basso spessore mentre i solai al primo piano ed al sottotetto sono in legno in avanzato stato di deperimento con alcune parti collassate. L'intero edificio non dispone di servizi igienici. L'impianto elettrico (vetusto) non è più idoneo alla sua funzione iniziale mentre l'impianto termico è mancante. A primo piano si trovano la cucina con doppia finestratura verso nord ed una stanza con unica finestratura verso sud.

L'altezza dei locali a piano terra e primo piano è maggiore di mt. 2,50 mentre l'altezza del sottotetto non è rilevabile in quanto non raggiungibile per l'impraticabilità della scala in legno. L'attuale copertura in legno e lamiera zincata esistente si trova in cattivo stato di conservazione.

Al fine di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'edificio di cui al presente elaborato estimativo, si è proceduto alla stima, eseguita secondo il criterio "estimativo - comparativo" tenendo presente la destinazione del bene, quella degli edifici circostanti, la sua ubicazione e facilità di accesso, la giacitura, l'esposizione e il grado di vetustà.

Si è considerato inoltre il grado di possibile utilizzo, l'entità economica occorrente per un suo utilizzo immediato e quindi, da ultimo, l'andamento dei prezzi e le condizioni di mercato e relativa comparazione in zona.

Esperiti pertanto tutti gli accertamenti in sintonia con quanto sopra evidenziato e dopo aver verificato in zona i valori correnti per beni consimili si ritengono equi e congrui i più probabili valori unitari di mercato del bene di cui all'oggetto nella misura sotto riportata :

PIANO TERRA :

andito	a corpo	= €	2.000,00
--------	---------	-----	----------

PIANO TERRA :

cantine e scala	mq. 56,00	a €/mq. 115,00	= €	6.440,00
-----------------	-----------	----------------	-----	----------

PIANO PRIMO :

alloggio e scala	mq. 56,00	a €/mq. 140,00	= €	7.840,00
------------------	-----------	----------------	-----	----------

PIANO SECONDO :

sottotetto	mq. 56,00	a €/mq. 120,00	= €	6.720,00
------------	-----------	----------------	-----	----------

VALORE COMPLESSIVO COMMERCIALE

P. Ed. 46 in C.C. SPORMAGGIORE

= € 23.000,00

(diconsi euro ventitremila//00)

SPORMAGGIORE, ottobre 2023

IL TECNICO INCARICATO :



VERBALE DI ASSEVERAZIONE

R.G. n° 699/2023

Il giorno 23.10.2023 davanti al sottoscritto Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cles è personalmente comparso il Sig. Lorandini P.Ind. Maurizio, nato a Trento il 28.06.1965 e residente a Spormaggiore in Via Degasperi n° 12, identificato mediante carta di identità n° AU 2083924, in corso di validità, rilasciata in data 02.07.2013 dal Comune di Spormaggiore, il quale mi chiede di asseverare mediante giuramento l'allegata Perizia.

Ammonito ai sensi di Legge, lo stesso presta il giuramento di rito, ripetendo la formula :

“ GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA’ “ .

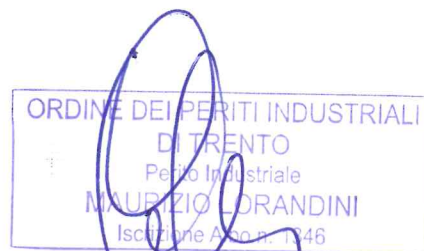
Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso.

IL CANCELLIERE :

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
dott.ssa Franca Abram



IL TECNICO :





© 2013 - © Provincia Autonoma di Trento - Servizio Geologico - Ufficio Sistemi Informativi



Provincia Autonoma di Trento

SCALA 1:1000

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

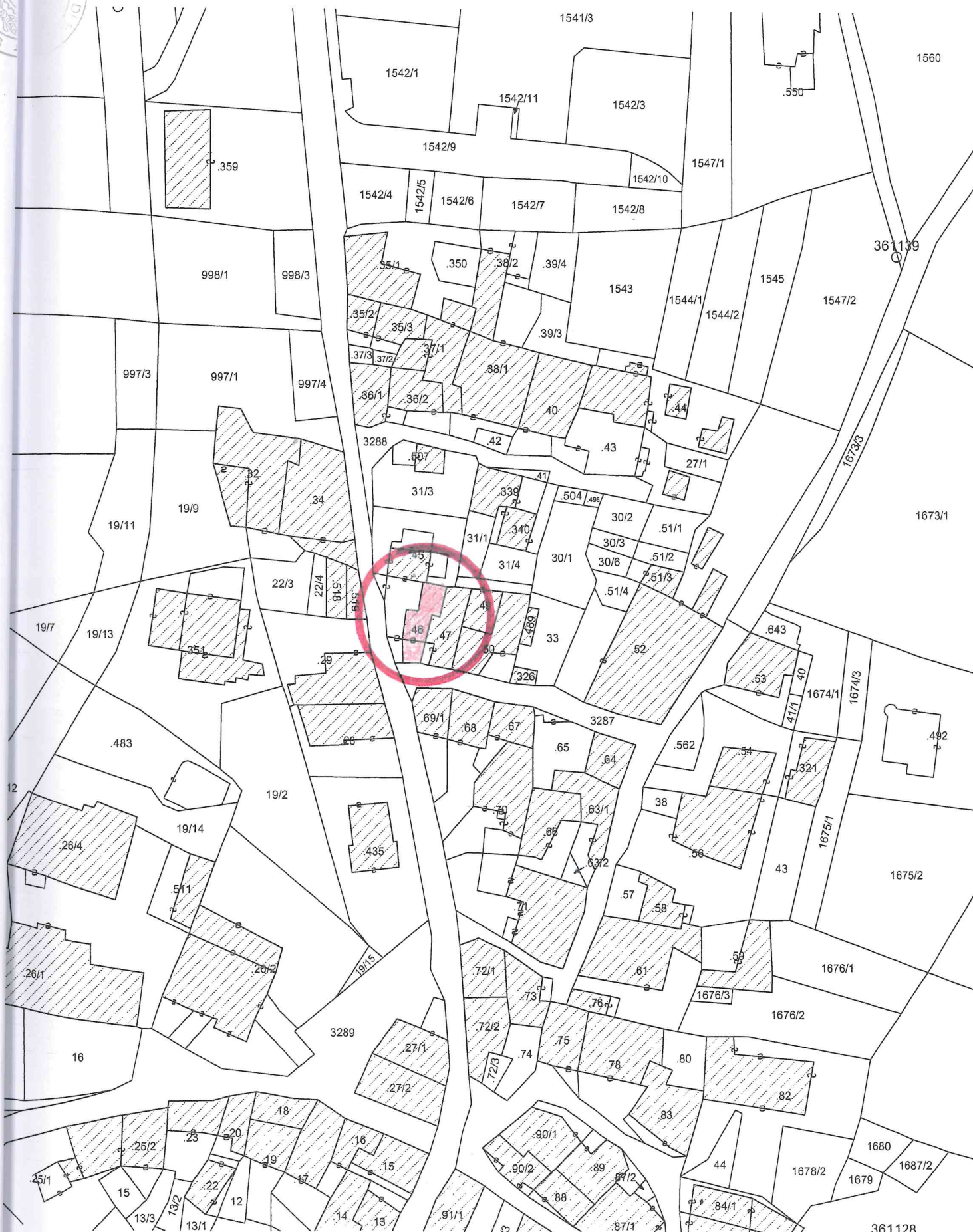
Genzia
Entrate

01009110 00004C90 W0A01001
00053940 17/10/2023 17:05:32
4578-00010 5538CF6144771AA5
IDENTIFICATIVO : 01220265894413

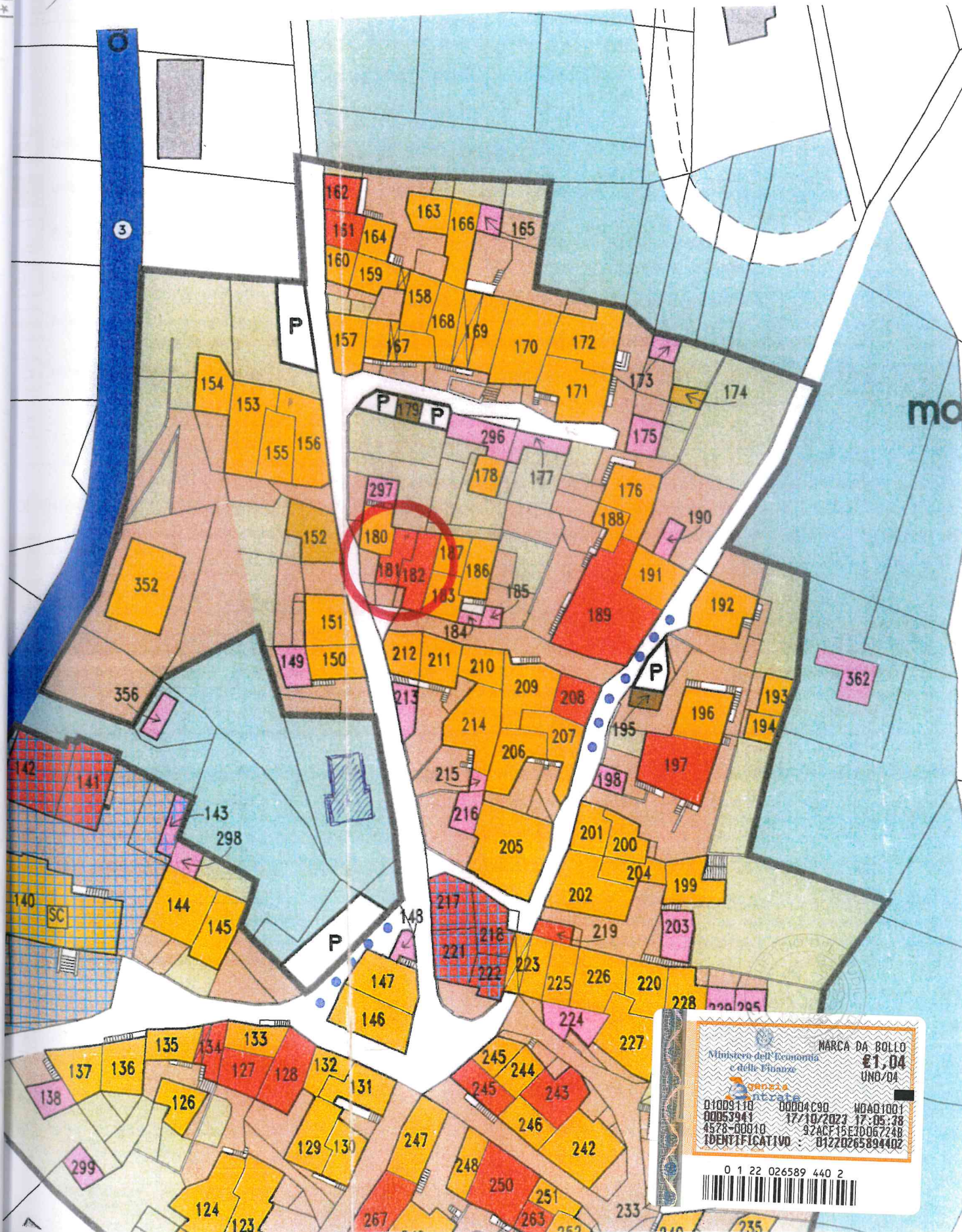
MARCA DA BOLLO
€1,04
UNO/04

0 1 22 026589 441 3

ESTRATTO MAPPA 1 : 1.000



ESTRATTO PRG VIGENTE



LEGENDA PRG VIGENTE

NORMATIVA P.R.G.
INSEDIAMENTI STORICI

	Unità edilizia con numero di riferimento scheda	art. 144
	Unità edilizia costituente volume accessorio	art. 145
	Ruderi di interesse storico-culturale	art. 147
	Manufatti di interesse storico-culturale	art. 148
	Fronti di pregio e da riqualificare	art. 149
	Allineamenti obbligatori	art. 150

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

	Restauro	art. 139
	Risanamento conservativo	art. 140
	Ristrutturazione edilizia	art. 141
	Demolizione con ricostruzione	art. 142
	Demolizione senza ricostruzione	art. 143
	Nuove costruzioni	art. 164

AREE AD INTERVENTO UNITARIO

	Area soggetta a piano attuativo a fini generali	art. 152
	Area soggetta a piano attuativo a fini speciali	art. 152
	Area soggetta a piano di recupero edilizio	art. 152
	Comparti edificatori	art. 152

AREE DI PERTINENZA

	Cortili e piazze	art. 153
--	------------------	----------

NORMATIVA P.R.G.
INSEDIAMENTI STORICI GENER

SERVIZI ED INTERVENTI PUNTUALI

	Edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici	art.157
	Civili-amministrative esistenti	
	Civili-amministrative di progetto	
	Scolastiche e culturali emergenti	
	Scolastiche e culturali di progetto	
	Religiose esistenti	
	Religiose di progetto	
	Sportive esistenti	
	Sportive di progetto	
	Parcheggio	art.159
	Nuova piazza da creare	art.129 art.1
	Verde attrezzato	art.129 art.1
	Cimiteri	art.129 art.1

AREE DI TUTELA E FASCIE DI RISPETTO

	Area di rispetto storico-ambientale-paesistico	art.156
	Area di interesse archeologico con grado di tutela	art.129 art.8
	Grado di tutela 03 con indicazione del sito e numero di schedatura	art.129 art.8
	Area storico-artistica	art.154
	Area di rispetto delle acque	art.129 art.8
	Fascia di rispetto cimiteriale	art.129 art.1

INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO

	Fascia di rispetto stradale	art.129 art.1
	Viabilità esistente di 2^ categoria	art.129 art.1
	Viabilità esistente di 3^ categoria	art.129 art.1

COMPRESORIO
VALLE DELL'ADIGE

COMUNE DI SPORMAGGIORE

Piano regolatore generale insediamenti storici

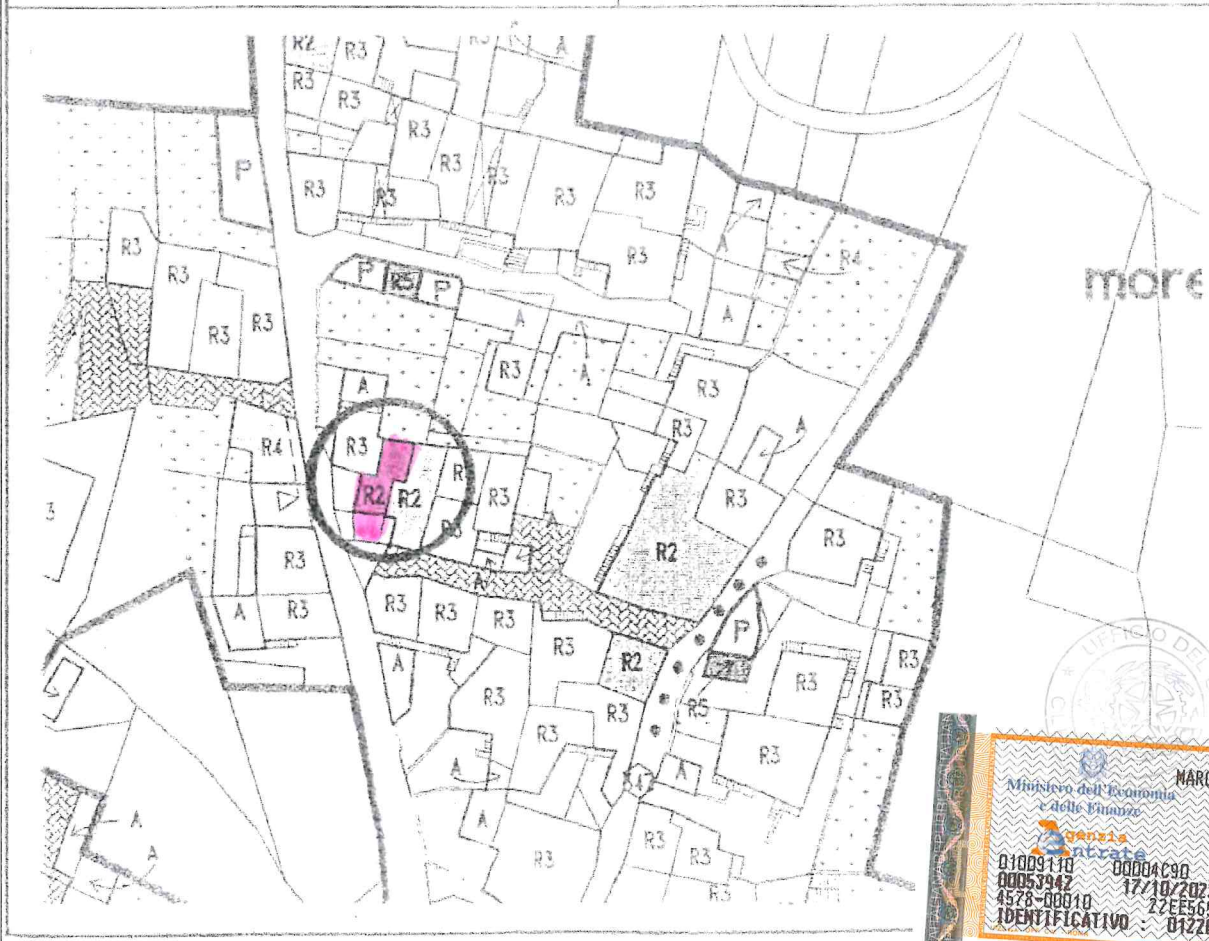
SCHEDA DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

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 RILIEVO	27/06/95
INDIRIZZO / LOCALITA'	SPORMAGGIORE	RILEVATORE	NORA VENTURINI
NUMERO DI RIFERIMENTO FOTOGRAFICO	A 181		

SCALA 1.1000

CARTOGRAFIA DEL P.R.G.



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Entrate
01009110 00004C90 WDA01001
00053942 17/10/2023 17:05:45
4578-00010 22EE5657BFEF5904
IDENTIFICATIVO 01220265894390

0 1 22 026589 439 0

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

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€1,04
UNO/04

01009110 00004C90 W0A01001
00053943 17/10/2023 17:05:50
4578-00010 5359189C7CD1FDF4
IDENTIFICATIVO : 01220265894389

0 1 22 026589 438 9



UFFICIO
CLES



MANIPOLARE CON CAUTELA PER EVITARE DANNI ALL'IMMAGINE

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€1,04
UNO/04

agenzia entrate

01009110	00004C30	WDAQ1001
00053944	17/10/2023	17:05:57
4578-00010	8852CFD6E280D565	
IDENTIFICATIVO		01220265894377

0 1 22 026589 437 7

Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17-10-2023

Data: 17-10-2023

Ora: 08:48:13

Visura n.: 0

Pag. 1 di 2

Dati della richiesta	Comune di SPORMAGGIORE (codice: I924) - Comune catastale di Spormaggiore (codice: 361) - Particella edificiale: 46 - Subalterno:	Ufficio Catasto competente Mezzolombardo
----------------------	--	---

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	361	46				-	-	F/4	-	-	-	-	VARIAZIONE n. 3.001.2020 del 08-01-2020 in atti dal 08-01-2020; CLASSAMENTO; VARIAZIONE DI UFFICIO - VARIAZIONE DI UFFICIO	
Indirizzo														
Legenda comuni catastali														
361 - SPORMA GGIORE														

INTESTATO

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.361 / p.ed. 46	COMUNE DI SPORMA GGIORE, C.F.: 00318880226 con sede in SPORMA GGIORE	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 1981.2014 del 07-11-2014 in atti dal 24-11-2015 (Sentenza d.d. 23/10/2000, Sentenza d.d. 31/12/2002)

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SPORMA GGIORE con sede in SPORMA GGIORE	00318880226	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016
VOLTURA n. 1142/002/2016 in atti dal 22-07-2016; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06-04-2008			

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati



SERVIZIO
**LIBRO FONDARIO
E CATASTO**

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

Visura n.: 0
Pag. 2 di 2

Data: 17-10-2023
Ora: 08:48:13

Situazione degli atti informatizzati al 17-10-2023

DATI DERIVANTI DA

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

Stampa fiscale (marca da bollo) con dati identificativi e codice fiscale.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO
€1,04
UNO/04

01009110 00004C90 WDA01001
00053945 17/10/2023 17:06:03
4578-00010 6017E8D74DF9E7A1
IDENTIFICATIVO : 01220265894366

0 1 22 026589 436 6

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 361 Spormaggiore

401 II

Apertura il 12/05/2006

DISTRETTO Mezzolombardo

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 2237/2019

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 17/10/2023			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.ed. 46		Edificio	0	77	-

Altre particelle non richieste

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

Comune Di Spormaggiore sede di Spormaggiore, 00318880226 - quota 1/1

07/11/2014 - G.N. 1981/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Sentenza d.d. 23/10/2000, Sentenza d.d. 31/12/2002

riguarda p.ed. 46

C

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00