

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

**PROVINCIA** : **TRENTO**  
**COMUNE CATASTALE** : **Spormaggiore**  
**DATA** : **ottobre 2023**



Comune di Spormaggiore



DS510250324

Protocollo: 0004460  
Data: 23/10/2023 Fasc: 4.9

**PERIZIA ESTIMATIVA  
ASSEVERATA**

\*\*\*\*\*

**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 :**





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



0 20 40 60m

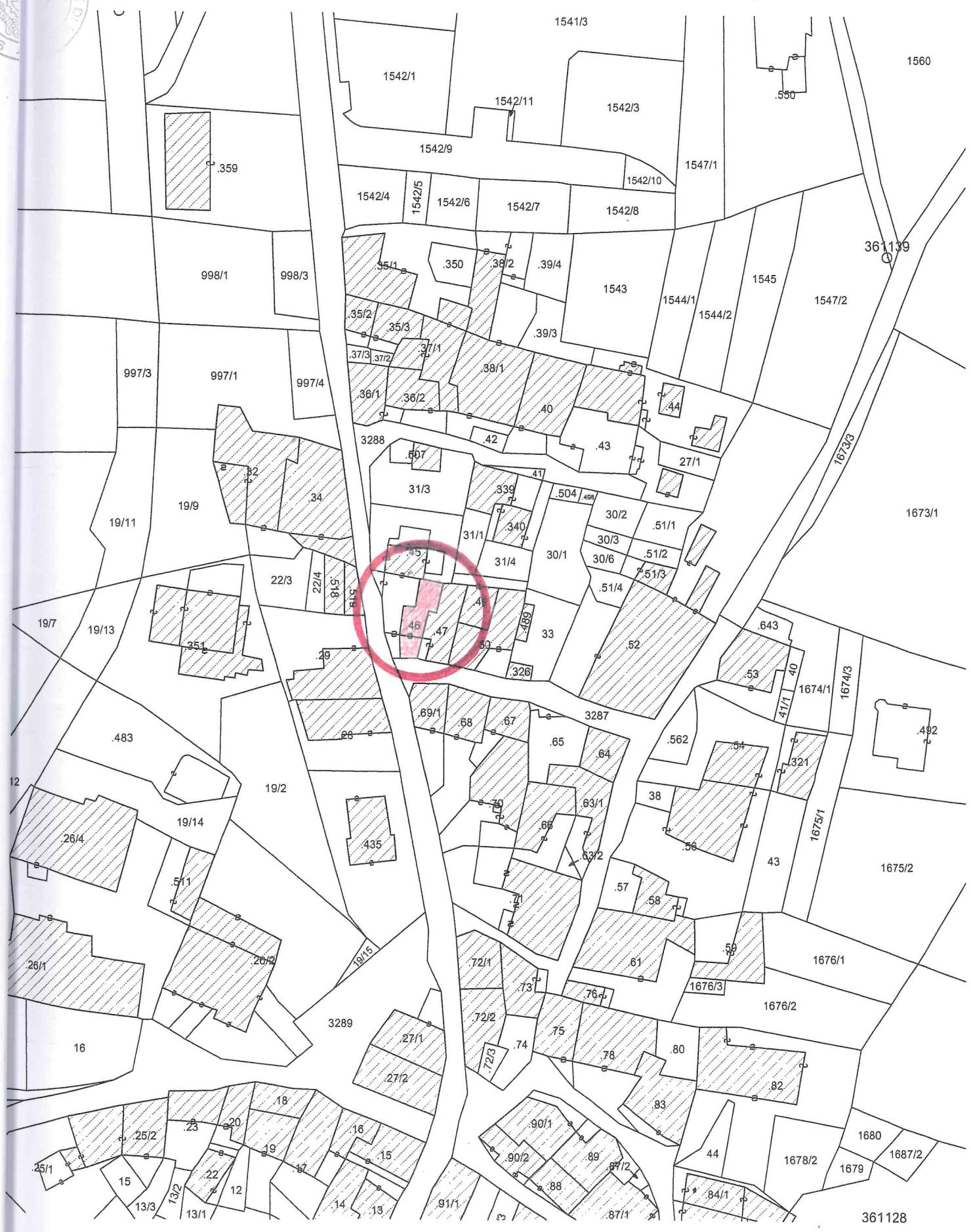
SCALA 1:1000



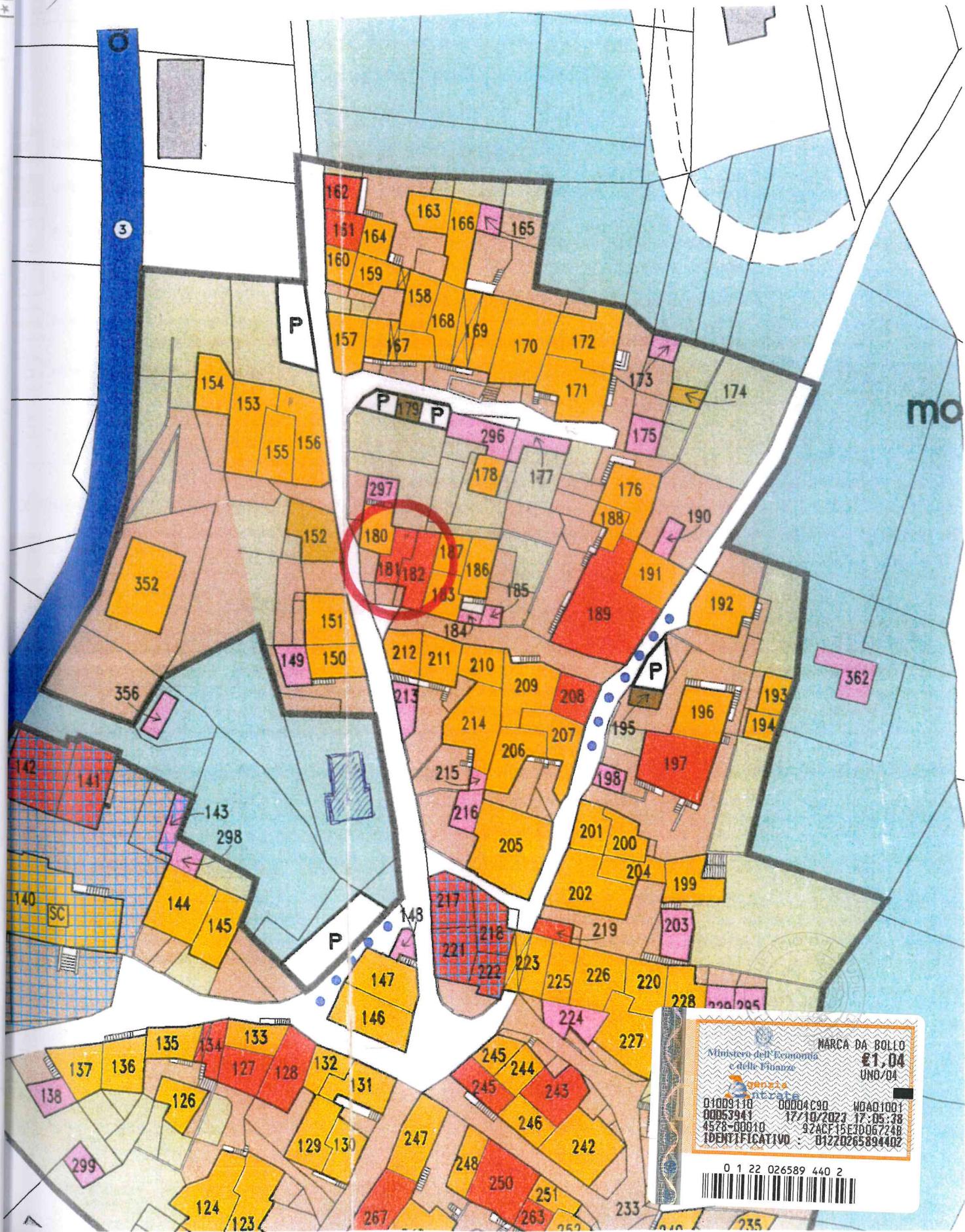
Provincia Autonoma di Trento

0 1 22 026589 441 3

# ESTRATTO MAPPA 1:1.000



# ESTRATTO PRG VIGENTE



# LEGENDA PRG VIGENTE

		NORMATIVA P.R.G. INSEDIAMENTI STORICI	SUN SEDE IN TRENTO		NORMATIVA P.R.G. INSEDIAMENTI STORICI GENERI
SERVIZI ED INTERVENTI PUNTUALI					
	Unità edilizia con numero di referimento scheda	art. 144		Edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici	art.157
	Unità edilizia costituente volume accessorio	art. 145		Civili-amministrative esistenti	
	Rucri di interesse storico-culturale	art. 147		Civili-amministrative di progetto	
	Manufatti di interesse storico-culturale	art. 148		Scolastiche e culturali emergenti	
	Fronti di pregio e da riqualificare	art. 149		Scolastiche e culturali di progetto	
	Allineamenti obbligatori	art. 150		Religiose esistenti	
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI					
	Restauro	art. 139		Nuova piazza da creare	art.129 art.1
	Risanamento conservativo	art. 140		Verde attrezzato	art.129 art.1
	Ristrutturazione edilizia	art. 141		Cimiteri	art.129 art.1
	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 di rispetto storico-ambientale-paesistico	art.156
	Area soggetta a piano attuativo a fini speciali	art. 152		Area di interesse archeologico con grado di tutela	art.129 art.8
	Area soggetta a piano di recupero edilizio	art. 152		Grado di tutela 03 con indicazione del sito e numero di schedatura	art.129 art.8
	Comparti edificatori	art. 152		Area storico-artistica	art.154
AREE DI PERTINENZA					
	Cortili e piazze	art. 153		Area di rispetto delle acque	art.129 art.8
AREE DI TUTELA E FASCIE DI RISPECTO					
				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 <sup>^</sup> categoria	art.129 art.1
				Viabilità esistente di 3 <sup>^</sup> categoria	art.129 art.1



COMPRENSORIO  
VALLE DELL'ADIGE

COMUNE DI: SPORMAGGIORE

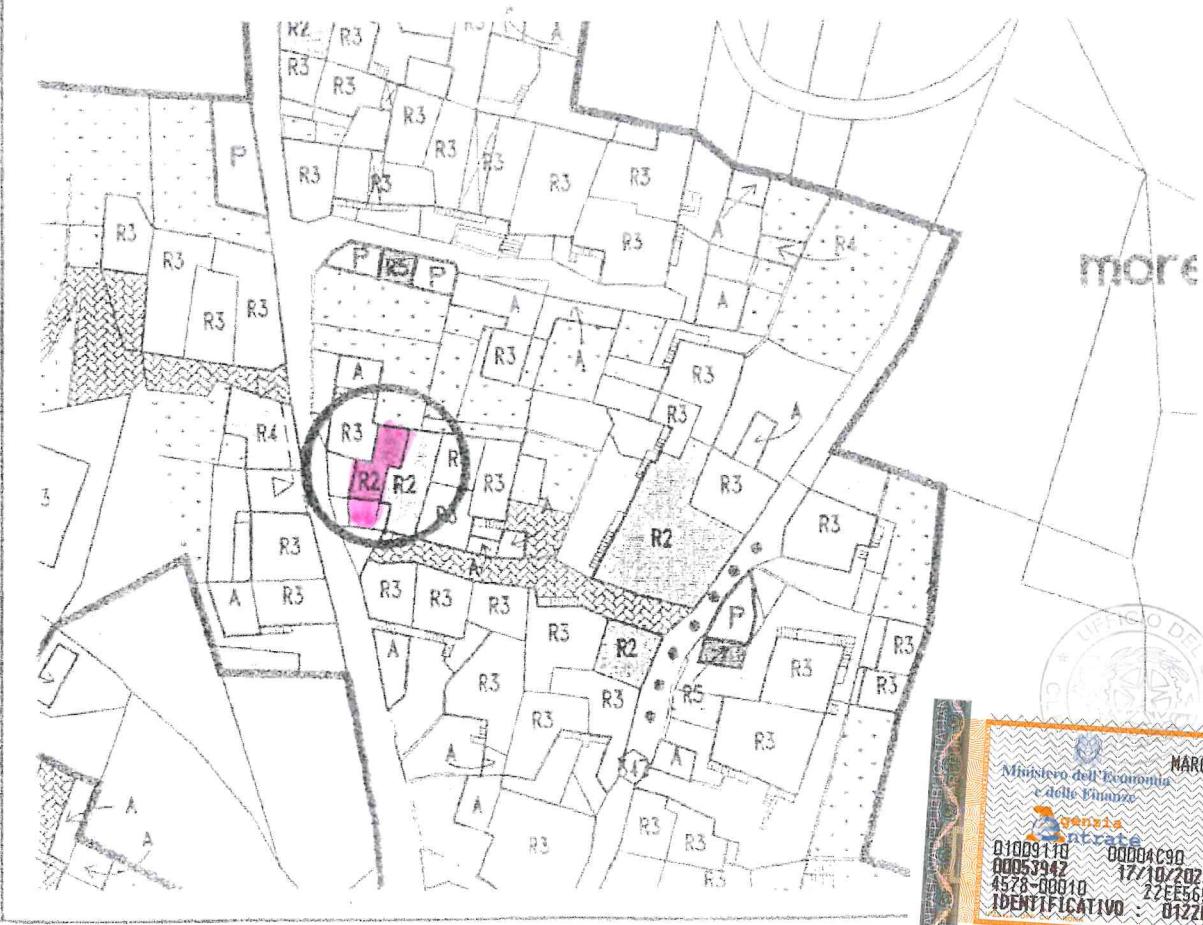
Piano regolatore generale insediamenti storici

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.
--------------	------------------------





ANALISI

NUMERO DI SCHEDA

181

1	Tipologia funzionale edificio prevalentemente residenziale edificio produttivo edificio speciale stalle	A B C D	malghe balte ----- -----	F G H
2	Epoca di costruzione		anteriore al 1860 tra il 1860 e il 1939 posteriore al 1939	8 6 4
3	Tipologia architettonica storica		alla definizione media definizione bassa definizione nessuna definizione	8 6 2 0
4	Permanenza dei caratteri formali tradizionali		volumetrici originali costruttivo complementari decorativi	210 218 20 210
			TOTALE	15
5	Degradò		nullo medio elevato	X
6	Grado di utilizzo		utilizzato sottoutilizzato in stato di abbandono	X
7	Spazi di pertinenza		alta qualità media qualità bassa qualità	X
8	Vincoli legislativi			
9	Categoria di intervento prevista dal piano precedente	<b>RISTRUTTURAZIONE INTERNA</b>		
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	



Google





Google

UFFICIO  
SCEGLI  
\* \* \* \* \*





**Ufficio del Catasto di Trento**  
**Visura per immobile**

**Situazione degli atti informatizzati al 17-10-2023**

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SPORMAGGIORE (codice: 1924) - Comune catastale di Spormaggiore (codice: 361) - Particella edificiale: 46 - Subalterno:	<b>Ufficio Catasto competente</b> Mezzolombardo
-----------------------------	---	--

**UNITÀ IMMOBILIARE**

N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
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 - SPORMAGGIORE

**INTESTATO**

N.	C.C. / PART. / PM.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DIRITTI DERIVANTI DA
1	C.C.361 / p.ed. 46	COMUNE DI SPORMAGGIORE, C.F.: 00318880226 con sede in SPORMAGGIORE	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 SPORMAGGIORE con sede in SPORMAGGIORE	00318880226	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016

VOLTURA n. 1142.002.2016 in atti dal 22-07-2016; DENUNZIA (NEI PLESSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06-04-2008

<sup>\*)</sup> 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/paritita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati



**TRENTINO**

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Ufficio del Catasto di Trento**

Data: 17-10-2023

Ora: 08:48:13

Visura n.: 0  
Pag. 2 di 2

## **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.



\* 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**

**Piombi**

**\*\*\* Nessun piombo \*\*\***

**DISTRETTO Mezzolombardo**

**Ultimo piombo evaso G.N. 2237/2019**

**A1**

<b>Particella</b>	<b>Corpo tavolare</b>	<b>Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 17/10/2023</b>				
		<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b> <b>mq.</b>	<b>R.Dominicale</b> <b>Euro</b>	<b>R.Agrario</b> <b>Euro</b>
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**