

oggetto

Richiesta di stima per la determinazione del valore venale di immobili nel Comune Amministrativo di Primiero San Martino di Castrozza.

Estremi catastali: Comune Catastale di Transacqua, particelle edificiali 1814 e 1330 e particelle fondiari 1015, 1017, 1096/3, 1110, 1112, 1114, 1121, 1109/1, 1109/2 e 1109/3.

Richiedente: Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “San Giuseppe” di Primiero.

Protocollo RdP cliente richiedente: n. 294 del 24 gennaio 2023.

Protocollo RdP ufficio ricevente: n. 9852 del 25 gennaio 2023.

Negozio giuridico: accordo di collaborazione prot. n. 14797 stipulato in data 6 febbraio 2023.



Richiesta di stima per la determinazione del valore venale di immobili nel Comune Amministrativo di Primiero San Martino di Castrozza.

Estremi catastali: Comune Catastale di Transacqua, particelle edificiali 1814 e 1330 e particelle fondiari 1015, 1017, 1096/3, 1110, 1112, 1114, 1121, 1109/1, 1109/2 e 1109/3.

Richiedente: Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “San Giuseppe” di Primiero.

Protocollo RdP cliente richiedente: n. 294 del 24 gennaio 2023.

Protocollo RdP ufficio ricevente: n. 9852 del 25 gennaio 2023.

Negozio giuridico: accordo di collaborazione prot. n. 14797 stipulato in data 6 febbraio 2023.

INDICE

| | |
|--|----|
| PREMESSA..... | 3 |
| PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE | 3 |
| 1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE..... | 3 |
| 1.1 Descrizione degli immobili..... | 4 |
| 1.2 Dati catastali..... | 5 |
| 1.3 Dati Tavolari | 6 |
| 1.4 Consistenza | 7 |
| 2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE | 7 |
| 2.1 Quadro normativo vigente..... | 7 |
| 2.2 Descrizione urbanistica | 7 |
| 2.3 Potenzialità edificatoria..... | 7 |
| 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE | 7 |
| 3.1 Criteri e metodologie estimative | 7 |
| 3.2 Scopo della stima | 8 |
| 3.3 Analisi del mercato immobiliare..... | 8 |
| 3.4 Analisi del segmento di mercato immobiliare..... | 10 |
| 4 METODOLOGIA ESTIMATIVA..... | 11 |
| 4.1 Metodologia estimativa adottata | 11 |
| 4.2 Applicazione del MCA..... | 11 |
| 4.3 Il procedimento del MCA per i fabbricati | 12 |
| 4.4 Il procedimento del MCA terreni a bosco | 28 |
| 4.5 Il procedimento del MCA terreni a prato | 38 |
| 4.6 Valore di mercato del fienile..... | 48 |
| 4.7 Valore di mercato degli immobili | 49 |
| CONCLUSIONI | 49 |

PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta a seguito di richiesta dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "San Giuseppe" di Primiero pervenuta con nota di prot. n. 9852 del 25 gennaio 2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione di prot. n. 14797 stipulato in data 6 febbraio 2023, tra questa Agenzia e il predetto Ente.

Scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità di un compendio immobiliare composto da un edificio di civile abitazione identificato dalla particella edificiale 1330, da un fienile in legno identificato dalla particella edificiale 1814 e dai terreni identificati dalle particelle fondiarie 1015, 1017, 1096/3, 1110, 1112, 1114, 1121, 1109/1, 1109/2 e 1109/3 in Comune Catastale di Transacqua, nel Comune Amministrativo di Primiero San Martino di Castrozza; la determinazione del valore è finalizzata all'eventuale alienazione dell'immobile da parte dell'Ente richiedente.

Proprietaria dell'immobile è l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "San Giuseppe" di Primiero con sede in Primiero San Martino di Castrozza.

Per la redazione della presente stima è stato eseguito sopralluogo tecnico presso l'immobile in data 28 febbraio 2023.

La valutazione è redatta considerando il bene senza vincoli, pesi, vizi e servitù (attive e passive) eccezion fatta per i vincoli urbanistici e non considerando eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazione di tipo amministrativo.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Comune di Primiero San Martino di Castrozza è nato dalla fusione dei Comuni di Fiera di Primiero, Transacqua, Tonadico e Siror in forza della legge regionale 24 luglio 2015, n. 16.

Il Comune si trova nel Trentino orientale, nell'ampia vallata definita dalle Pale di San Martino a nord, dalla catena del Lagorai a ovest e dalle Vette Feltrine a sud.

La sede municipale si trova a Fiera di Primiero, borgo situato a poco più di 700 m di

altitudine, a un centinaio di chilometri da Trento, comodamente raggiungibile in auto, dalla gola dello Schenèr o dal Passo Rolle, oltre a essere servito da un'efficiente linea di autobus interurbano gestita da Trentino Trasporti.

Nella stagione estiva offre opportunità di praticare sport, passeggiate ed escursioni di ogni tipo.

Nella stagione invernale è meta degli appassionati di sci alpino per la presenza degli impianti di risalita del comprensorio San Martino di Castrozza - Passo Rolle che fa parte del carosello Dolomiti Superski, è inoltre punto di partenza ideale per lo sci da fondo, escursioni con racchette da neve ed escursioni di scialpinismo.

Sul territorio comunale sono presenti tutti i servizi indispensabili, quali esercizi commerciali, turistico alberghieri, istituti scolastici, banche, ambulatorio medico, farmacia, ecc.

1.1 Descrizione degli immobili

La presente descrizione viene effettuata sulla base di quanto desunto in sede di accertamento con sopralluogo effettuato il 28 febbraio 2023, dalla documentazione agli atti e da quanto desunto dai siti web del Comune di Primiero San Martino di Castrozza, Google Maps e dal portale geo cartografico della Provincia Autonoma di Trento.

Oggetto di stima sono un edificio di civile abitazione con un deposito per la legna eretto sullo spiazzo antistante, alcuni terreni a destinazione agricola tenuti a prato e bosco e un piccolo fienile fatiscente posto a una cinquantina di metri dal fabbricato di cui sopra.

L'edificio di civile abitazione, identificato dalla particella edificiale 1330, è il tipico manufatto di edilizia montana costruito nella tipologia architettonica del luogo e dell'epoca.

Si tratta di un fabbricato posto a monte della frazione di Transacqua, al margine sud dell'abitato, lungo la viabilità comunale asfaltata denominata via Caltene, con il valore aggiunto di una splendida vista sulla vallata del Primiero e sulle Pale di San Martino.

Il manufatto, costruito in forza della concessione edilizia n. 690/84 del 7 giugno 1984 e successive varianti, ha struttura portante in pietrame, solai in latero cemento, tetto con orditura in legno e copertura in tegole quadrate di cemento.

All'interno presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in legno nelle stanze da letto e in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni, infissi esterni in legno con vetrocamera e ante oscuranti in legno, porta di accesso e porte interne in legno.

Sono presenti gli impianti elettrico e idrico-sanitario, che vanno comunque portati a norma, mentre non c'è impianto di riscaldamento.

L'edificio è dislocato su due piani fuori terra, si accede dal pianterreno dove si trova la zona giorno, composta di sala da pranzo, cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio, al primo piano, collegato con una scala interna, si trova la zona notte composta di due stanze e un bagno, nella parte del primo piano a nord si trovano inoltre due depositi per attrezzi agricoli, infine sopra, al piano sottotetto, si trova un'ampia soffitta.

Il fabbricato versa in stato manutentivo scadente e necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione abbastanza importante.

La vicina legnaia ha struttura in assito di legno poggiata su un battuto di cemento, tetto con orditura in legno e copertura in tegole di cemento.

I terreni agricoli costituiscono un unico compendio con una superficie catastale di mq 12.768, e si estendono intorno al fabbricato principale, circa la metà sono tenuti a bosco, mentre l'altra metà sono tenuti a prato. Nel loro complesso presentano forma irregolare, ottima esposizione a sud e giacitura in lieve declivio.

Il fienile identificato dalla particella edificiale 1814 ha struttura in assi di legno e poggia su alcune pile di mattoni in cemento.

1.2 Dati catastali

Al catasto edilizio urbano, alla data di riferimento della presente stima, gli immobili erano così censiti:

| C.C. | Particella edificiale | sub | foglio | P.M. | Cat. | Classe | consistenza | Superf. | Rendita |
|------------|-----------------------|-----|--------|------|------|--------|-------------|---------|--------------------------------------|
| Transacqua | 1330 | 1 | 11 | | A/3 | 3 | 8 vani | 136 mq | <u>Euro 371,85</u> Euro 62.470,80 |
| Transacqua | 1330 | 2 | 11 | | C/7 | 1 | 23 mq | 23 mq | <u>Euro 38,01</u> Euro 6.385,68 |

| | | | | | | | | | |
|------------|------|--|----|--|-----|---|-------|-------|-----------------------------|
| Transacqua | 1814 | | 11 | | C/7 | 1 | 15 mq | 16 mq | Euro 24,79 Euro 4.164,72 |
|------------|------|--|----|--|-----|---|-------|-------|-----------------------------|

Al catasto fondiario gli immobili erano così iscritti:

| C.C. | Tipo | Particella | Foglio Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq. | Reddito | |
|------------|------|------------|--------------|-----------------------|----------|--------|----------------|------------|-----------|
| | | | | | | | | Dominicale | Agrario |
| Transacqua | F | 1015 | | 4 | Prato | 4 | 2.460 | Euro 4,45 | Euro 3,81 |
| | | | | | Bosco | 6 | 6.624 | Euro 1,71 | Euro 0,34 |
| Transacqua | F | 1017 | | 4 | Prato | 5 | 896 | Euro 0,65 | Euro 0,56 |
| Transacqua | F | 1096/3 | | 4 | Prato | 4 | 678 | Euro 1,23 | Euro 1,05 |
| Transacqua | F | 1110 | | 4 | Prato | 4 | 234 | Euro 0,42 | Euro 0,36 |
| Transacqua | F | 1112 | | 4 | Prato | 4 | 61 | Euro 0,11 | Euro 0,09 |
| Transacqua | F | 1114 | | 4 | Prato | 4 | 237 | Euro 0,43 | Euro 0,37 |
| Transacqua | F | 1121 | | 4 | Prato | 4 | 115 | Euro 0,21 | Euro 0,18 |
| Transacqua | E | 1330 | | 4 | Edificio | - | 351 | - | - |
| Transacqua | F | 1109/1 | | 1139 | Prato | 4 | 673 | Euro 1,11 | Euro 1,04 |
| Transacqua | F | 1109/2 | | 1139 | Prato | 4 | 646 | Euro 1,17 | Euro 1,00 |
| Transacqua | F | 1109/3 | | 1139 | Prato | 4 | 144 | Euro 0,26 | Euro 0,22 |
| Transacqua | E | 1814 | | 1139 | Edificio | - | 16 | - | - |

1.3 Dati Tavolari

Dalla lettura del foglio B – della p.ed. 1330 e delle pp.ff. 1015, 1017, 1096/3, 1110, 1112, 1114 e 1121, della P.T. 4/II C.C. Transacqua del libro maestro del Libro Fondiario di Fiera di Primiero, si rileva che il diritto di proprietà, alla data di riferimento della presente stima, era così intestato:

Azienda Pubblica Di Servizi Alla Persona "San Giuseppe" Di Primiero sede di Primiero San Martino di Castrozza, 00374850220 - quota 1/1.

Dalla lettura del foglio B – della p.ed. 1139 e delle pp.ff. 1109/1, 1109/2 e 1109/3 della P.T. 1139/II C.C. Transacqua del libro maestro del Libro Fondiario di Fiera di Primiero, si rileva che il diritto di proprietà, alla data di riferimento della presente stima, era così intestato:

Azienda Pubblica Di Servizi Alla Persona "San Giuseppe" Di Primiero sede di Primiero San Martino di Castrozza, 00374850220 - quota 1/1

1.4 Consistenza

Le consistenze degli immobili sono quelle derivanti dalle visure catastali e riportate al punto 1.2.

Per quanto riguarda i fabbricati, alle superfici dei locali censiti alla categoria C/7 saranno applicati i coefficienti di destinazione previsti nell'allegato C al DPR 138/98, pari allo 0,25 per i locali accessori con accesso indiretto.

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE

2.1 Quadro normativo vigente

Alla data di riferimento della presente stima era in vigore il P.R.G. approvato in variante con Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 20 di data 29 giugno 2020, Concernente *“Correzione errori materiali all'adeguamento cartografico del Piano Regolatore Generale dell'ex Comune di Transacqua”*.

2.2 Descrizione urbanistica

In base alla cartografia ed alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Primiero San Martino di Castrozza, in vigore alla data della presente stima, l'immobile ricade in *“Aree agricole di int. locale e aree agricole di pregio”* riferibile all'art. 48 delle norme di attuazione.

Il predetto articolo è riportato integralmente nelle tabelle allegate dal n. 4 al n. 7.

2.3 Potenzialità edificatoria

Allo stato gli immobili sono privi di potenzialità edificatoria.

Parte II – Processo di valutazione

3 Processo di valutazione

3.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- Indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/ finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

3.2 Scopo della stima

Scopo della presente stima determinare il più probabile valore di mercato all'attualità di alcuni immobili nel Comune Amministrativo di Primiero San Martino di Castrozza. Si tratta di un edificio di civile abitazione identificato dalla particella edificiale 1330, di un fienile in legno identificato dalla particella edificiale 1814 e dai terreni identificati dalle particelle fondiarie 1015, 1017, 1096/3, 1110, 1112, 1114, 1121, 1109/1, 1109/2 e 1109/3 in Comune Catastale di Transacqua, la determinazione del valore è finalizzata all'eventuale alienazione dell'immobile da parte dell'Ente richiedente.

Come già riportato, nella determinazione del valore si è supposta l'inesistenza, all'epoca di riferimento della stima, di vincoli, pesi, vizi e servitù e quant'altro potesse pregiudicare o influenzare la valutazione stessa dell'immobile, eccezion fatta per i vincoli urbanistici ed il valore è da ritenersi non comprensivo di eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazione di tipo amministrativo.

3.3 Analisi del mercato immobiliare

In Trentino, dopo il lungo trend positivo iniziato nel 2014, a partire dal mese di agosto 2022 si è iniziato a registrare un leggero, ma costante, calo nel volume di compravendite di immobili residenziali.

Questo calo è un campanello d'allarme che induce a pensare alla possibilità di un forte contenimento, se non a un calo, per l'anno da poco iniziato.

Già lo scorso anno i principali indicatori economici congiunturali mostravano rischi di rallentamento nella maggior parte delle economie avanzate, con la crisi scatenata dal conflitto in Ucraina che ha determinato un forte contenimento rispetto alle previsioni di recupero che si prospettavano nel post-pandemia.

Gli ultimi dieci anni hanno fatto registrare un'inflazione molto bassa, di fatto quasi nulla, mentre le previsioni future, con il costo delle materie prime importate e le carenze energetiche, con tutta probabilità spingeranno il tasso inflazionistico ancora più in alto di quello attuale.

Le ripercussioni di un'inflazione alta hanno per conseguenza un impoverimento generale di famiglie e lavoratori, con perdita di potere d'acquisto, e stipendi e capitali erosi.

Questa situazione ha già determinato un atteggiamento delle banche molto più rigido per quel che concerne l'accesso al credito, con una contrazione nell'erogazione di nuovi mutui.

È importante ricordare come l'apporto del canale creditizio fornito dalle banche nel corso del 2021, unito ai tassi di interesse molto bassi, abbia determinato per molte famiglie trentine la possibilità di realizzare i propri progetti di acquisto di immobili residenziali, contribuendo a rendere particolarmente vivace il mercato immobiliare nella nostra Provincia.

Sembra quindi che la forte aspettativa verso l'economia e la voglia di cercare soluzioni per migliorare la propria situazione abitativa, che ha contraddistinto il 2021 generando importanti incrementi nel volume di vendite immobiliari, abbia già esaurito la sua forza propulsiva e siano anzi entrati in campo tutti quei fattori che fanno venir meno l'elemento fondamentale per la vitalità del mercato immobiliare, ovvero la fiducia.

Per quanto riguarda il mercato dei terreni agricoli e degli immobili a esso strumentali, anche questo risulta in flessione. La riduzione è dovuta essenzialmente ai vincoli

comunitari, alla perdita del reddito agrario di quasi il 50%, all'appesantimento fiscale che hanno subito le aziende del settore e alla concorrenza straniera.

Questo panorama emerge dall'ultimo rapporto dell'Inea (Istituto Nazionale di Economia Agraria) sull'andamento del mercato fondiario, che segnala una generalizzata perdita di valore delle superfici fondiarie.

3.4 Analisi del segmento di mercato immobiliare

Nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, ovvero il Comune di Primiero San Martino di Castrozza, si è rilevata una discreta diminuzione delle compravendite di immobili residenziali a fronte di una sostanziale stazionarietà dei prezzi unitari.

Nello specifico la tipologia immobiliare A/3, ovvero quella dell'immobile in valutazione, registra un mercato poco dinamico con insufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quello in stima.

Per quanto sopra si è effettuata una ricerca di atti di compravendita di fabbricati censiti nella categoria catastale A/3 nell'ambito dei Comuni limitrofi al Comune di Primiero San Martino di Castrozza, così da avere un set di *comparables* sufficientemente ampio da individuare un valore unitario attendibile del *subject*.

Dei risultati della ricerca viene dato conto in maniera puntuale al successivo paragrafo 4.3 alla voce *Indagini di mercato*.

Indicatori di mercato

Le quotazioni di mercato dell'OMI redatto da quest'Agenzia relative alla zona OMI B1 del Comune di Primiero San Martino di Castrozza (Località Transacqua) riportano, per la tipologia residenziale in stato ottimo, per il 2° semestre 2022 (ultimo disponibile) valori unitari che vanno, per lo stato manutentivo "ottimo", da un minimo di €/m² 2.200,00 fino a un massimo di €/m² 3.000,00.

4 METODOLOGIA ESTIMATIVA

4.1 Metodologia estimativa adottata

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili è stato preso in esame l'aspetto economico del valore di mercato, prendendo a riferimento il più probabile valore unitario dell'unità immobiliare a uso residenziale ottenuto tramite il procedimento comparativo denominato "*Market Comparison Approach*" (*MCA*).

Il *MCA* (*Market Comparison Approach*) tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili presi a comparazione con quelli dell'immobile "tipo" e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili".

La metodologia estimativa adottata per determinare il valore è stata quindi quella diretta pluriparametrica, attuata attraverso il procedimento sintetico comparativo, per il quale sono stati reperiti, nel mercato locale, i dati tecnico-economici di riferimento.

4.2 Applicazione del MCA

Il presupposto per l'applicabilità del procedimento estimale comparativo denominato *MCA* (*Market Comparison Approach*) è che il bene in stima sia apprezzato dal mercato e che esista un mercato di beni simili e/o comunque comparabili.

L'*MCA* è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);

qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);

qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

4.3 Il procedimento del MCA per i fabbricati

Ai fini della comparazione, da un lato si dispone dell'immobile "tipo" (*subject*) assunto in stato manutentivo "scadente", del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo/valore e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Nel caso in esame le indagini di mercato sono state orientate al reperimento di dati riferiti ad immobili residenziali censiti nella categoria A/3.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$) - relative ai *comparables* C_i ($i=a, \dots, h$) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;
- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i *comparables* esaminati e dalla colonna delle unità di misura a essi relative;

- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli. In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni *comparable*, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_j (C_i)$ =differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j-esima posseduta dall'immobile in stima (qS_j) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto (qC_{ij});

$pm_j (C_i)$ =prezzo marginale relativo alla caratteristica j-esima considerata per l'immobile di confronto (C_i);

$\Delta P_j (C_i)$ = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto ΔP_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (PC_i) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun *comparable* ($PC_i + \Sigma \Delta P_j$).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un *range* riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

Scelta delle caratteristiche

Vengono di seguito elencate le caratteristiche, considerate maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal *subject* e dai *comparables* è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI.

Tutte le caratteristiche dei *comparables*, il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili, vengono assunte per default pari alle omologhe del *subject*, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

| Caratteristiche "Immobili Residenziali" | | |
|--|---|------------------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie ragguagliata | m ² |
| Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Degradata | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ricerca | 2 |
| Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable) | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottimo | 2 |
| Livello di piano dell'uiu | Seminterrato | 0 |
| | Terra | 3 |
| | Rialzato | 5 |
| | Primo | 6 |
| | Secondo con ascensore | 7 |
| | Secondo senza ascensore | 5 |
| | Intermedio con ascensore | 8 |
| | Intermedio senza ascensore (n = numero piano) | 7 - n |
| | Ultimo con ascensore | 9 |
| | Ultimo senza ascensore (n = numero piano) | 8 - n |
| | Attico con ascensore | 13 |
| | Attico senza ascensore (n = numero piano) | 12 - n |
| Stato manutentivo dell'uiu | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottimo | 2 |
| Luminosità e areazione | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottima | 2 |
| Numero di affacci | Uno | 0 |
| | Due | 1 |
| | Tre | 2 |
| | Quattro | 3 |
| | >Quattro | 4 |
| Numero WC | Uno | 0 |
| | Due | 1 |
| | >Due | 2 |

| | | |
|-------------------|----|---|
| Nuova Costruzione | No | 0 |
| | Si | 1 |

Individuazione del set dei comparables

Indagini di mercato

La metodologia utilizzata (*MCA*) presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di riferimenti, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato nella stessa zona e/o limitrofe di quello in esame, relativi a unità immobiliari libere con la medesima destinazione di quella ricercata nella stima, compravendute in un lasso temporale, come specificato nel paragrafo 4.2, con quotazioni stabili e quindi comparabili, si sono condotte le indagini al fine di reperire atti di compravendita registrati presso gli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca è stata focalizzata su immobili residenziali monofamiliari, in analogia con l'edificio in valutazione.

Poiché tale indagine, per la tipologia immobiliare e per il lasso temporale trattato, non ha fornito alcun atto nell'ambito dell'intero territorio comunale del Comune di Primiero San Martino di Castrozza, si è ampliata la ricerca alla macroarea del Primiero, Vanoi e Tesino, con particolare attenzione ai vicini comuni di Mezzano e di Imer, dove sono stati reperiti due atti con i quali sono stati trasferiti edifici residenziali monofamiliari.


Per determinare un set di *comparables* sufficientemente ampio da ricavare un valore attendibile del *subject* si è estesa la ricerca agli immobili di tipo bifamiliare, considerato che il mercato immobiliare locale fa registrare valori unitari analoghi tra le due tipologie.

Analogamente alla ricerca di edifici monofamiliari, anche in questo caso non si sono reperiti atti di trasferimento nel Comune di Primiero San Martino di Castrozza, mentre la ricerca nei Comuni di Mezzano e di Imer ha fornito due atti con i quali sono stati trasferiti edifici residenziali bifamiliari.


Si evidenzia come la superficie, opportunamente ragguagliata, del *subject* sia in linea con quella dei *comparables*, determinando un range compreso tra 104 mq fino a poco più di 141 mq, si è ritenuto che all'interno di questo intervallo, la differenza di superficie tra i vari *comparables* e quella del *subject* non costituisca un elemento significativamente apprezzato dal mercato immobiliare locale per questa tipologia edilizia, e comunque, tutte le caratteristiche sono state opportunamente omogeneizzate nelle successive tabelle.

Nel calcolo della superficie del *subject* si è tenuto conto della superficie, opportunamente ragguagliata, della vicina legnaia.


Comparabile Ca

| | | |
|---|------------------------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Atto reg.to a Trento al n. 24103 serie 1T anno 2020 |
| Prezzo (€) | | 148.800,00 |
| Data dell'atto: | | 26/10/2020 |
| Comune: | | Imer |
| Zona OMI: | | B1 |
| Indirizzo | Toponimo | Località Solan |
| | Numero civico | |
| Dati catastali | Sezione | |
| | Foglio | 2 |
| | Particella edificiale | 391 |
| | Subalterno | |
| | Categoria | A/4 |
| Descrizione e ulteriori informazioni | | <p>Appartamento in un edificio di civile abitazione di tipo monofamiliare posto alla periferia nord ovest del centro dell'abitato di Imer in località Solan. L'edificio è dislocato su due piani fuori terra. L'unità abitativa è composta di soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno al pianterreno, tre stanze e un disbrigo al piano primo. L'edificio versa in normale stato di conservazione e manutenzione.</p>  |


Comparabile C_b

| | | |
|---|------------------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Atto reg.to a Trento al n. 21494 serie 1T anno 2021 |
| Prezzo (€) | | 170.000,00 |
| Data dell'atto: | | 26/07/2021 |
| Comune: | | Imer |
| Zona OMI: | | B1 |
| Indirizzo | Toponimo | Villaggio Sass Maor |
| | Numero civico | 21 |
| Dati catastali | Sezione | |
| | Foglio | 5 |
| | Particella edificiale | 577 |
| | Subalterno | |
| | Categoria | A/7 |
| Descrizione e ulteriori informazioni | | <p>Edificio di civile abitazione unifamiliare posto a monte a sud dell'abitato di Imer nella località Villaggio Sass Maor. L'edificio è dislocato su due piani fuori terra. L'unità abitativa è composta di corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno al pianterreno, tre stanze e un bagno al piano primo. L'edificio versa in normale stato di conservazione e manutenzione.</p>  |

Comparabile Cc

| | | |
|---|------------------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Atto reg.to a Trento al n. 15299 serie 1T anno 2022 |
| Prezzo (€) | | 173.000,00 |
| Data dell'atto: | | 18/05/2022 |
| Comune: | | Mezzano |
| Zona OMI: | | B1 |
| Indirizzo | Toponimo | Via Don Luigi Bonat |
| | Numero civico | 7 |
| Dati catastali | Sezione | |
| | Foglio | 37 |
| | Particella edificiale | 191 |
| | Subalterno | 8 e 9 |
| | Categoria | A/3 e C/6 |
| Descrizione e ulteriori informazioni | | <p>Appartamento in un edificio di civile abitazione di tipo bifamiliare posto nel centro dell'abitato di Mezzano, lungo via Don Luigi Bonat. L'edificio è dislocato su due piani fuori terra e un interrato. L'unità abitativa è posta al primo piano ed è composta di disimpegno, cucina, soggiorno tre stanze, due bagni e un poggiatesta.</p> <p>Completa l'unità un posto auto coperto in comune con l'altra unità abitativa posto al piano interrato.</p> <p>L'edificio versa in normale stato di conservazione e manutenzione.</p> |
| | |  |

Comparabile Ca

| | | |
|---|------------------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Atto reg.to a Trento al n. 14914 serie 1T anno 2020 |
| Prezzo (€) | | 241.000,00 |
| Data dell'atto: | | 26/06/2020 |
| Comune: | | Imer |
| Zona OMI: | | B1 |
| Indirizzo | Toponimo | Via Col De Rivo |
| | Numero civico | 18 |
| Dati catastali | Sezione | |
| | Foglio | 3 |
| | Particella edificiale | 231 |
| | Subalterno | 9, 3 e 5 |
| | Categoria | A/3 |
| Descrizione e ulteriori informazioni | | <p>Appartamento in un edificio di civile abitazione di tipo bifamiliare posto al margine nord dell'abitato di Imer, lungo via Col de Rivo.</p> <p>L'edificio è dislocato su due piani fuori terra e un seminterrato.</p> <p>L'unità abitativa è posta al secondo piano ed è composta di disbrigo, cucina, due stanze, ripostiglio, due bagni e un poggiolo.</p> <p>Completano l'unità due cantine poste al piano seminterrato.</p> <p>L'edificio versa in ottimo stato di conservazione e manutenzione, in quanto oggetto di ristrutturazione completa nel corso dell'anno 2020.</p> |
| | |  |

Determinazione del valore di mercato

Tabelle di comparazione

Le tabelle che implementano la comparazione nel procedimento MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

Nella *Tabella "A" - Immobili in comparazione*, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Nella *Tabella "B" - Test di ammissibilità*, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nella *Tabella "C" - Dati*, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Nella *Tabella "D" - Prezzi impliciti*, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per

alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Nel calcolo della superficie del *subject*, relativamente al sub 2 censito alla categoria C/7, si è applicato il coefficiente di ragguglio dello 0,25 che è quello previsto dal DPR 138/98 per i locali accessori con accesso indiretto.

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio
Via del Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 - dp_gipec@pce.agenziaentrate.it

| Segmento del mercato immobiliare | | COMPARABILI (C _i = comparables) | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (S = subject) |
|---|--|---|---|---|---|-----------------------------------|--|------------------------------------|
| Immobili Residenziali | | Ca | Cb | Cc | Cd | | | |
| Fonte | | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | | | |
| Estremi | | Atto regio. a Trento al n. 24103 serie 11 anno 2020 | Atto regio. a Trento al n. 21494 serie 11 anno 2021 | Atto regio. a Trento al n. 15299 serie 11 anno 2022 | Atto regio. a Trento al n. 14914 serie 11 anno 2020 | | | |
| Prezzo (€) | | 148.800,00 | 170.000,00 | 173.000,00 | 241.000,00 | | | |
| Epoca dato (Semestre/anno) | | 2°/2020 | 2°/2021 | 1°/2022 | 1°/2020 | | | |
| Comune | | Imer | Imer | Mezzano | Imer | | | |
| Indirizzo | | Località Solan | Villaggio Saas Maor | Via Don Luigi Bonat | Via Col De Rivo | | | |
| Catastali | | 0 | 21 | 7 | 18 | | | |
| Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili | | | | | | | | |
| Valori all'epoca della stima comparabile | | 1.700,00 | 1.700,00 | 1.700,00 | 1.700,00 | | | |
| Valori all'epoca della stima 1°/2023 | | 1.700,00 | 1.900,00 | 1.700,00 | 1.700,00 | | | |
| Consistenza ragguagliata | | 116,00 | 104,00 | 110,50 | 112,00 | | | |
| Localizzazione di dettaglio dell'edificio | | Normale | Normale | Normale | Normale | | | |
| Nuova Costruzione | | No | No | No | No | | | |
| Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu | | Normale | Normale | Normale | Normale | | | |
| Stato manutentivo dell'uiu | | Normale | Normale | Normale | Ottimo | | | |
| Luminosità e aerazione | | Normale | Ottima | Normale | Normale | | | |
| Numero di affacci | | Quattro | Quattro | Tre | Quattro | | | |
| Numero WC | | Uno | Due | Due | Due | | | |
| Caratteristiche oggetto di confronto | | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | | |
| | | Normale | Normale | Normale | Normale | Ricerca | | |
| | | No | No | No | No | No | | |
| | | Normale | Normale | Normale | Normale | Di pregio | | |
| | | Normale | Normale | Normale | Ottimo | Scadente | | |
| | | Quattro | Quattro | Tre | Quattro | Normale | | |
| | | Uno | Due | Due | Due | Due | | |
| Dati OMI della tipologia degli immobili | | | | | | 1°/2023 | | |
| | | | | | | Primiero San Martino di Castrozza | | |
| | | | | | | Frazione Transacqua - Via Caltene | | |
| | | | | | | 36 | | |
| | | | | | | 11 | | |
| | | | | | | 1330 | | |
| | | | | | | 1 e 2 | | |
| | | | | | | B1 | | |
| | | | | | | 2.200,00 | | |
| | | | | | | 3.000,00 | | |
| | | | | | | 141,75 | | |

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio
Via del Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 - dp_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

| IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject) | Ca | Cb | Cc | Cd | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|---|---|---|---|---|--------------------------------|--|
| | DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | B1 | V _{OM} min = €/m ² V _{OM} max = €/m ² |
| Zona OMI | B1 | B1 | B1 | B1 | | |
| Prezzo rilevato (€) | 148.800,00 | 170.000,00 | 173.000,00 | 241.000,00 | | 2.200,00 |
| Semestre OMI di riferimento | 2*/2020 | 2*/2021 | 1*/2022 | 1*/2020 | | 3.000,00 |
| Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile) | 1.800,00 | 1.800,00 | 1.900,00 | 1.800,00 | | 700,00 |
| Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | 600,00 |
| Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima) | 1.800,00 | 1.800,00 | 1.900,00 | 1.800,00 | | 1*/2023 |
| Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile) | 1,44 | 1,44 | 1,37 | 1,44 | | Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject) |
| Consistenza ragguagliata STci (mq) | 116 | 104 | 111 | 112 | | 142 |
| Prezzo unitario pc (€/mq) | 1.282,76 | 1.634,62 | 1.565,61 | 2.151,79 | | Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m ² (V _{OMI} min - C) |
| Prezzo unitario omogeneizzato pC = pCi x ke x kl (€/mq) | 1.852,87 | 2.361,11 | 2.142,41 | 3.108,13 | | Prezzo/Canone max ammissibile = €/m ² (V _{OMI} max + C') |
| Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = pCi x ST (€) | 214.933,33 | 245.555,56 | 236.736,84 | 348.111,11 | | pC min = € |
| Dato ammissibile (SI o NO) | SI | SI | SI | SI | | 1.852,87 |

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via del Brennero n. 133 – C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 – dp_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

| N. ordine | Caratteristiche degli immobili | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|-----------|---|--|--|--|--|--|--|------------------------------|------------------------------|
| | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | Quantità o num. | Quantità o num. |
| | | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² |
| c1 | Consistenza ragguagliata | 116,00 | 104,00 | 110,50 | 112,00 | 112,00 | 112,00 | 141,75 | 141,75 |
| c2 | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| c3 | Nuova Costruzione | No | No | No | No | No | No | No | 0,00 |
| c4 | Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Di pregio | 2,00 |
| c5 | Stato manutentivo dell'uiu | Normale | Normale | Normale | Normale | Ottimo | Ottimo | Scadente | 0,00 |
| c6 | Luminosità e aerazione | Normale | Ottima | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | 1,00 |
| c7 | Numero di affacci | 3,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | Quattro | 3,00 |
| c8 | Numero WC | Uno | Due | Due | Due | Due | Due | Due | 1,00 |

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via del Brennero n. 133 – C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 – dp_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

| CARATTERISTICHE | | Simbologia | Unità di misura | Coef. Kci | PREZZI IMPLICITI | | | |
|-----------------|---|-------------|------------------|-----------|------------------|-----------|-----------|----|
| N.ordine | Nome | | | | Ca | Cb | Cc | Cd |
| c1 | Consistenza ragguagliata | Kc1 x p'cmh | €/m ² | 1.852,87 | 1.852,87 | 1.852,87 | 1.852,87 | |
| c2 | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Kc2XPci | € | 25.792,00 | 29.466,67 | 28.408,42 | 41.773,33 | |
| c3 | Nuova Costruzione | Kc3XPci | € | 10.101,87 | 11.541,11 | 11.126,63 | 16.361,22 | |
| c4 | Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu | Kc4XPci | € | 6.233,07 | 7.121,11 | 6.865,37 | 10.095,22 | |
| c5 | Stato manutentivo dell'uiu | Kc5XSis | € | 99.225,00 | 99.225,00 | 99.225,00 | 99.225,00 | |
| c6 | Luminosità e aerazione | Kc6XPci | € | 10.746,67 | 12.277,78 | 11.836,84 | 17.405,56 | |
| c7 | Numero di affacci | Kc7XPci | € | 6.233,07 | 7.121,11 | 6.865,37 | 10.095,22 | |
| c8 | Numero WC | Kc8XPci | € | 10.101,87 | 11.541,11 | 11.126,63 | 16.361,22 | |

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via del Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 - dp_gipec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

| N. | Caratteristica | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|----|---|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|--|-----------------------------------|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/mq) % di scostamento accettato | Valore 1 ^a sintesi (€) |
| c1 | Identificativo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | | |
| c2 | Consistenza ragguagliata | 25,75 | 47.711,49 | 37,75 | 69.945,98 | 31,25 | 57.902,30 | 29,75 | 55.122,99 | | |
| c3 | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | 1,00 | 25.792,00 | 1,00 | 29.466,67 | 1,00 | 28.408,42 | 1,00 | 41.773,33 | | |
| c4 | Nuova Costruzione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c5 | Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu | 1,00 | 6.233,07 | 1,00 | 7.121,11 | 1,00 | 6.865,37 | 1,00 | 10.095,22 | | |
| c6 | Stato manufattivo dell'uiu | -1,00 | -99.225,00 | -1,00 | -99.225,00 | -1,00 | -99.225,00 | -2,00 | -198.450,00 | | |
| c7 | Luminosità e aerazione | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -12.277,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c8 | Numero di affacci | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 6.865,37 | 0,00 | 0,00 | | |
| | Numero WC | 1,00 | 10.101,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| | $\Sigma \Delta P_1$ | | -9.386,57 | | -4.969,02 | | 816,46 | | -91.458,46 | | |
| | P'_c | | 214.933,33 | | 245.555,56 | | 236.736,84 | | 348.111,11 | | |
| | $P'_c + \Sigma \Delta P_1$ | | 205.546,76 | | 240.586,53 | | 237.553,30 | | 256.652,66 | | |
| | P_c corretto | | 1.450,07 | | 1.697,26 | | 1.675,96 | | 1.810,60 | | 1.656,44 |
| | $\Delta_{medio} \%$ | | -12,56% | | 2,34% | | 1,05% | | 9,17% | | 15% |
| | Esito 1 ^a sintesi valutativa | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | 235.083,87 |

Sintesi valutativa

La compilazione della tabella di valutazione permette di calcolare il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori.

La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto a esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale, ritenuta per la fattispecie in esame, accettabile per una percentuale non superiore al 15%, in quanto i *comparables* utilizzati si trovano in comuni diversi, il che determina un campione discretamente disomogeneo. I *comparables* che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione sono evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

Detta "tabella di valutazione" fornisce per la u.i.u. definita "*subject*", in stato scadente, un valore complessivo di € **235.083,87**, pari a un valore unitario di €/m² 1.658,44.

4.4 Il procedimento del MCA terreni a bosco

Ai fini della comparazione, da un lato si dispone dell'immobile (*subject*), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo/valore e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Nel caso in esame le indagini di mercato sono state orientate al reperimento di dati riferiti a terreni agricoli tenuti a prato.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, per terreni con destinazione a bosco, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (sales summary grid): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$) - relative ai comparables C_i ($i=a, \dots, h$) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva

unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;

- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (adjustments): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i comparables esaminati e dalla colonna delle unità di misura a essi relative;

- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (sales adjustment grid): è la tabella dei calcoli. In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni comparable, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_j (C_i)$ = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j-esima posseduta dall'immobile in stima (qS_j) e la quantità/punteggio dell'analogia caratteristica posseduta dall'immobile di confronto (qC_{ij});

$pm_j (C_i)$ = prezzo marginale relativo alla caratteristica j-esima considerata per l'immobile di confronto (C_i);

$\Delta P_j (C_i)$ = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto ΔP_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (PC_i) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable ($PC_i + \Sigma \Delta P_j$).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

Scelta delle caratteristiche terreni a bosco

Vengono di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione.

| Caratteristiche "Bosco" | | |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie | m ² |
| Giacitura | in forte declivio | 0 |
| | in lieve declivio | 1 |
| | pianeggiante | 2 |
| Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |
| Vicinanza ai centri abitati | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal subject e dai comparables è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI.

Tutte le caratteristiche dei comparables, il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili, vengono assunte per default pari alle omologhe del *subject*, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

La superficie del *subject* è quella derivante dalla media delle superfici dei *comparables*.

Individuazione del set dei comparables

Indagini di mercato

La metodologia utilizzata (MCA) presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di riferimenti, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nel Comune di Primiero San Martino di Castrozza, dove si trova l'immobile in esame, si è condotta una

ricerca di atti di compravendita registrati presso l'Ufficio Territoriale di Trento nei tre anni precedenti l'epoca di riferimento della presente stima.

Tale indagine, per terreni tenuti a bosco e per il lasso temporale trattato, ha fornito tre atti, con i quali sono stati trasferiti terreni a bosco, nell'ambito del territorio comunale del Comune di Primiero San Martino di Castrozza, tali atti hanno portato all'insieme di *comparables* elencato sinteticamente nelle tabelle che seguono.

La zona del Primiero è ricca di boschi, i quali occupano una vasta superficie e non raggiungono valori particolarmente alti, questa circostanza fa sì che la differenza di superficie tra i *comparables* non costituisca un elemento significativamente apprezzato dal mercato locale e, comunque, il tutto è stato opportunamente omogeneizzato nelle successive tabelle.

Quale superficie del *subject* si è utilizzata la superficie media dei predetti *comparables*.

Comparabile C_a

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Reg.to a Trento al n. 5708 serie 1T anno 2021 |
| Prezzo (€): | | 2.000,00 |
| Data dell'atto: | | 08/02/2021 |
| Comune: | | Primiero San Martino di Castrozza |
| Indirizzo | | Frazione Siror |
| | | |
| Dati catastali | Sezione | |
| | Foglio | |
| | Particella fondiaria | 1947/7 |
| | Subalterno | |
| Destinazione della coltura: | | Bosco. Si tratta di un terreno tenuto a bosco situato a valle dell'abitato della frazione di San Martino di Castrozza nel Comune di Primiero San Martino di Castrozza, al margine sud ovest dell'abitato e a valle della Strada Statale n. 50 del Passo Rolle. Il compendio ha forma irregolare e giacitura in lieve declivio. |

Comparabile C_b

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Reg.to a Trento al n. 23024 serie 1T anno 2021 |
| Prezzo (€): | | 4.100,00 |
| Data dell'atto: | | 12/08/2021 |
| Comune: | | Primiero San Martino di Castrozza |
| Indirizzo | Toponimo | Frazione Transacqua |
| | Numero civico | |
| Dati catastali | Sezione | |
| | Foglio | |
| | Particella fondiaria | 2551/2 e 2551/4 |
| | Subalterno | |
| Destinazione della coltura: | | Bosco. Si tratta di un terreno tenuto a bosco situato a monte della frazione di Transacqua nel Comune di Primiero San Martino di Castrozza, posto su un pianoro a circa tre chilometri dall'abitato, nei pressi del rifugio "Caltena". Il compendio ha forma irregolare e giacitura pressoché pianeggiante. |

Comparabile C_c

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Reg.to a Trento al n. 18284 serie 1T anno 2022 |
| Prezzo (€): | | 1.550,00 |
| Data dell'atto: | | 16/06/2022 |
| Comune: | | Primiero San Martino di Castrozza |
| Indirizzo | Toponimo | Frazione Siror |
| | Numero civico | |
| Dati catastali | Sezione | |
| | Foglio | |
| | Particella fondiaria | 1659/2 |
| | Subalterno | |
| Destinazione della coltura: | | Bosco. Si tratta di un terreno tenuto a bosco situato a monte della frazione di Siror nel Comune di Primiero San Martino di Castrozza, posto in quota a monte della Strata Statale 50 del Passo Rolle e a circa due chilometri dall'abitato. Il compendio ha forma irregolare e giacitura in forte declivio. |

Determinazione del valore di mercato

Tabelle di comparazione

Le tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

Nella *Tabella "A" - Immobili in comparazione*, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Nella *Tabella "B" - Test di ammissibilità*, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nella *Tabella "C" - Dati*, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Nella *Tabella "D" - Prezzi impliciti*, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per

alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via del Brennero n. 133 – C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 – dp_gipec@pce.agenziaentrate.it

| Segmento del mercato immobiliare | | COMPARABILI (C _i = comparables) | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (S= subject) |
|--------------------------------------|---|--|--|--|--------------------------|------------------------|--|--------------------------------|
| Terreni Agricoli | | Ca | Cb | Cc | | | | |
| Fonte | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | | | | |
| | Reg.to a Trento al n. 5708 serie 11 anno 2021 | Reg.to a Trento al n. 23024 serie 11 anno 2021 | Reg.to a Trento al n. 18284 serie 11 anno 2022 | Reg.to a Trento al n. 18284 serie 11 anno 2022 | | | | |
| Estremi | | | | | | | | |
| Prezzo (€) | 2.000,00 | 4.100,00 | 1.550,00 | 1.550,00 | | | | |
| Epoca dato (Semestre/anno) | 1°/2021 | 2°/2021 | 1°/2022 | 1°/2022 | | | | |
| Comune | Primiero San Martino di Castrozza | Primiero San Martino di Castrozza | Primiero San Martino di Castrozza | Primiero San Martino di Castrozza | | | | |
| Indirizzo | Toponimo | Frazione San Martino di Castrozza | Frazione Transacqua | Frazione Sior | | | | |
| | Numero civico | | | | | | | |
| | Sezione | | | | | | | |
| | Foglio | 0 | 0 | 0 | | | | |
| Catastali | Part.ile | 1947/7 | 2551/2 e 2551/4 | 1659/2 | | | | |
| | Subalterno | | | | | | | |
| | Consistenza | Superficie (mq) 1.448,00 | Superficie (mq) 3.414,00 | Superficie (mq) 1.367,00 | Superficie (mq) 6.624,00 | | | |
| Caratteristiche oggetto di confronto | Vicinanza ai centri abitati | ottima | scarsa | scarsa | 0,00 | ottima 2,00 | | |
| | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | normale | scarsa | normale | 1,00 | normale 1,00 | | |
| | Giactura | in lieve declivio | in lieve declivio | in forte declivio | 0,00 | in forte declivio 2,00 | | |

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via del Brennero n. 133 – C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 – dp_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "B" - DATI

| N. ordine | Caratteristiche degli immobili | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|-----------|---|---|-----------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. |
| c1 | Consistenza | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) | Quantità o num. 1.448,00 | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) | Quantità o num. 3.414,00 | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) | Quantità o num. 1.367,00 | Superficie (mq) | 6.624,00 |
| c2 | Vicinanza ai centri abitati | ottima | 2,00 | scarsa | 0,00 | scarsa | 0,00 | ottima | 2,00 |
| c3 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | normale | 1,00 | scarsa | 0,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 |
| c4 | Giacitura | in lieve declivio | 1,00 | planeggiante | 2,00 | in forte declivio | 0,00 | planeggiante | 2,00 |

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

| N ordine | CARATTERISTICHE | Simbologia | Unità di misura | Coef. KCi | PREZZI IMPLICITI | |
|----------|---|--------------|-----------------|-----------|------------------|--------|
| | | | | | Ca | Cc |
| c1 | Consistenza | Kc1 x p/cmin | €/mq | 1,13 | 1,13 | 1,13 |
| c2 | Vicinanza ai centri abitati | Kc2XPci | € | 300,00 | 615,00 | 232,50 |
| c3 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | Kc3XPci | € | 300,00 | 615,00 | 232,50 |
| c4 | Giacitura | Kc4XPci | € | 200,00 | 410,00 | 155,00 |

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via del Brennero n. 133 – C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 – dp_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

| N. | Caratteristica | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) |
|------------------------|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | |
| | Identificativo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | |
| c1 | Consistenza | 5.175,00 | 5.868,91 | 3.210,00 | 3.639,72 | 5.257,00 | 5.960,75 | |
| c2 | Vicinanza ai centri abitati | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 1.230,00 | 2,00 | 465,00 | |
| c3 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 615,00 | 0,00 | 0,00 | |
| c4 | Giacitura | 1,00 | 200,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 310,00 | |
| | $\Sigma \Delta P_i$ | | 6.068,91 | | 5.484,72 | | 6.735,75 | |
| | P_c | | 2.000,00 | | 4.100,00 | | 1.550,00 | |
| | $P_c + \Sigma \Delta P_i$ | | 8.068,91 | | 9.584,72 | | 8.285,75 | |
| | P_c corretto | | 1,22 | | 1,45 | | 1,25 | 1,30 |
| | $\Delta_{medio}\%$ | | -6,15% | | 11,54% | | -3,85% | 15% |
| 1 ^a SINTESI | Esito 1 ^a sintesi valutativa | | Accettato | | Accettato | | Accettato | Valore 1 ^a sintesi (€) 8.611,20 |

Sintesi valutativa

La compilazione della tabella di valutazione permette di calcolare il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori.

La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto a esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea stimale, ritenuta per la fattispecie in esame, accettabile per una percentuale non superiore al 15%, in quanto i *comparables* utilizzati si trovano in comuni diversi, il che determina un campione discretamente disomogeneo. I *comparables* che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione sono evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

Detta "tabella di valutazione" fornisce per l'immobile in stima definito "*subject*", un valore complessivo di € **8.611,20**, pari a un valore unitario di €/m² 1,30 circa.

4.5 Il procedimento del MCA terreni a prato

Ai fini della comparazione, da un lato si dispone dell'immobile (*subject*), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo/valore e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Nel caso in esame le indagini di mercato sono state orientate al reperimento di dati riferiti a terreni agricoli tenuti a prato.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, per terreni con destinazione a pascolo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (sales summary grid): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$) - relative ai *comparables* C_i ($i=a, \dots, h$) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva

unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;

- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (adjustments): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i comparables esaminati e dalla colonna delle unità di misura a essi relative;
- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (sales adjustment grid): è la tabella dei calcoli. In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni comparable, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_j(C_i)$ = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j-esima posseduta dall'immobile in stima (qS_j) e la quantità/punteggio dell'analogo caratteristica posseduta dall'immobile di confronto (qC_{ij});

$pm_j(C_i)$ = prezzo marginale relativo alla caratteristica j-esima considerata per l'immobile di confronto (C_i);

$\Delta P_j(C_i)$ = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto ΔP_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (PC_i) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable ($PC_i + \Sigma \Delta P_j$).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

Scelta delle caratteristiche terreni a prato

Vengono di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione.

| Caratteristiche "Prato" | | |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie | m ² |
| Giacitura | in forte declivio | 0 |
| | in lieve declivio | 1 |
| | pianeggiante | 2 |
| Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |
| Vicinanza ai centri abitati | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal subject e dai comparables è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI.

Tutte le caratteristiche dei comparables, il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili, vengono assunte per default pari alle omologhe del *subject*, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

La superficie del *subject* è quella derivante dalla media delle superfici dei *comparables*.

Individuazione del set dei comparables

Indagini di mercato

La metodologia utilizzata (MCA) presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di riferimenti, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nel Comune di Primiero San Martino di Castrozza, dove si trova l'immobile in esame, si è condotta una ricerca di

atti di compravendita registrati presso l'Ufficio Territoriale di Trento nei tre anni precedenti l'epoca di riferimento della presente stima.

Tale indagine, per terreni tenuti a prato e per il lasso temporale trattato, non ha fornito alcun atto nell'ambito dell'intero territorio comunale del Comune di Primiero San Martino di Castrozza; si è ampliata la ricerca alla macroarea del Primiero, Vanoi e Tesino, con particolare attenzione ai vicini comuni di Mezzano e di Imer, dove sono stati reperiti tre atti con i quali sono stati trasferiti terreni a prato, i quali hanno portato all'insieme di comparables elencato sinteticamente nelle tabelle che seguono.

Così come per i boschi, la zona del Primiero è ricca di prati e pascoli, i quali occupano una vasta superficie e non raggiungono valori particolarmente alti, questa circostanza fa sì che la differenza di superficie tra i *comparables* non costituisca un elemento significativamente apprezzato dal mercato locale e, comunque, il tutto è stato opportunamente omogeneizzato nelle successive tabelle.

Quale superficie del *subject* si è utilizzata la superficie media dei predetti *comparables*.

Comparabile C_a

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Reg.to a Trento al n. 20656 serie 1T anno 2022 |
| Prezzo (€): | | 14.549,00 |
| Data dell'atto: | | 08/07/2022 |
| Comune: | | Imer |
| Indirizzo | | |
| | | |
| Dati catastali | Sezione | |
| | Foglio | |
| | Particella fondiaria | 788, 790/3, 784/1 e 785/1 |
| | Subalterno | |
| Destinazione della coltura: | | Prato. Si tratta di un terreno tenuto a prato situato a monte dell'abitato di Imer, al margine nord dell'abitato, sulla destra orografica della vallata. Il compendio ha forma irregolare e giacitura pressoché pianeggiante. |

Comparabile C_b

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Reg.to a Trento al n. 13305 serie 1T anno 2021 |
| Prezzo (€): | | 20.000,00 |
| Data dell'atto: | | 29/04/2021 |
| Comune: | | Mezzano |
| Indirizzo | Toponimo | |
| | Numero civico | |
| Dati catastali | Sezione | |
| | Foglio | |
| | Particella fondiaria | 2122, 2123 e 2124 |
| | Subalterno | |
| Destinazione della coltura: | | Prato. Si tratta di un terreno tenuto a prato situato a valle dell'abitato di Mezzano, poco distante dalle ultime case a nord ovest del paese. Il compendio ha forma irregolare e giacitura lievemente declive. |

Comparabile C_c

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Reg.to a Trento al n. 6507 serie 1T anno 2021 |
| Prezzo (€): | | 3.000,00 |
| Data dell'atto: | | 03/03/2021 |
| Comune: | | Mezzano |
| Indirizzo | Toponimo | |
| | Numero civico | |
| Dati catastali | Sezione | |
| | Foglio | |
| | Particella fondiaria | 4233/4 |
| | Subalterno | |
| Destinazione della coltura: | | Prato. Si tratta di un terreno tenuto a prato situato al margine ovest dell'abitato di Mezzano, sulla sponda sinistra del torrente Cismon, poco distante dalla Strada Statale n. 50 del Passo Rolle. Il compendio ha forma regolare e giacitura pianeggiante. |

Determinazione del valore di mercato

Tabelle di comparazione

Le tabelle che implementano la comparazione nel procedimento MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

Nella *Tabella "A" - Immobili in comparazione*, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

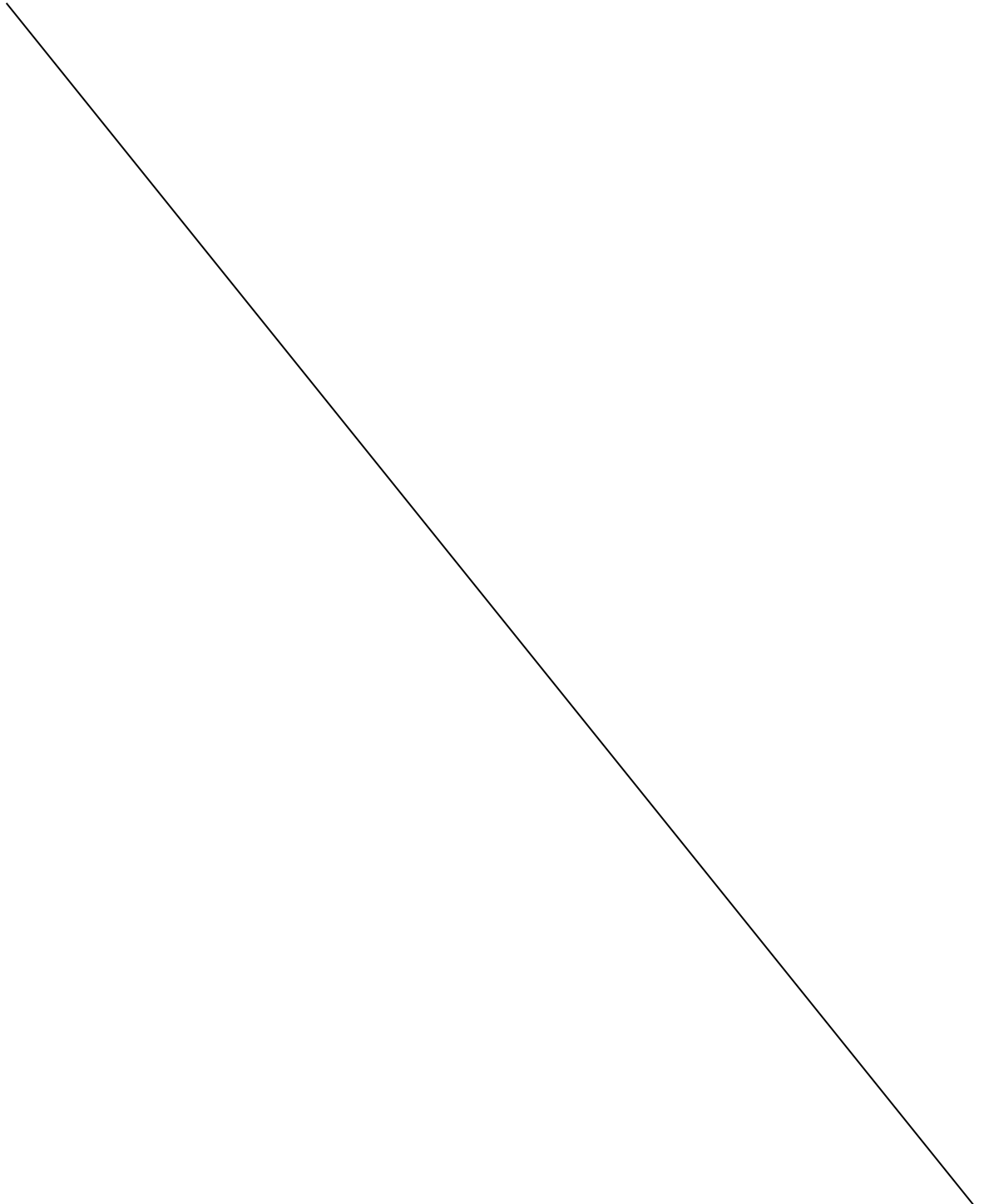
Nella *Tabella "B" - Test di ammissibilità*, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nella *Tabella "C" - Dati*, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Nella *Tabella "D" - Prezzi impliciti*, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per

alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.



Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio
Via del Brennero n. 133 – C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 – dp_gipec@pce.agenziaentrate.it

| Segmento del mercato immobiliare | | TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE COMPARABILI (C ₁ = comparables) | | | | | |
|--------------------------------------|---|--|---|-----------------|------------------------------------|---|--|
| Terreni Agricoli | | Ca | Cb | Cc | IMMOBILE IN STIMA (S = subject) | | |
| Fonte | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | | | |
| Estremi | Reg.to a Trento al n. 20656 serie 1T anno 2022 | Reg.to a Trento al n. 13305 serie 1T anno 2021 | Reg.to a Trento al n. 6507 serie 1T anno 2021 | | | | |
| Prezzo (€) | 14.549,00 | 20.000,00 | 3.000,00 | | | | |
| Epoca dato (Semestre/anno) | 2°/2022 | 1°/2021 | 1°/2021 | | | 1°/2023 | |
| Comune | Imer | Mezzano | Mezzano | | | Primiero San Martino di Castrozza | |
| Indirizzo | Toponimo | | | | | | |
| | Numero civico | | | | | | |
| | Sezione | | | | | | |
| | Foglio | 0 | 0 | 0 | | | |
| Catastali | Part.ile | 788, 790/3, 784/1 e 785/1 | 2.122, 2.123 e 2.124 | 42334 | | 1015, 1017, 1066/3, 1110, 1112, 1114, 1121, 1109/1, 1109/2 e 1109/3 | |
| | Subalterno | | | | | | |
| Caratteristiche oggetto di confronto | Consistenza | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | |
| | Vicinanza ai centri abitati | ottima | ottima | ottima | ottima | ottima | |
| | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | normale | normale | ottima | ottima | normale | |
| | Giacitura | planeggiante | in lieve declivio | planeggiante | planeggiante | in lieve declivio | |
| | | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | |
| | | 1,623,00 | 2,824,00 | 367,00 | 6,144,00 | 6,144,00 | |
| | | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | |
| | | 1,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | planeggiante | in lieve declivio | planeggiante | in lieve declivio | 1,00 | |

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio
Via del Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 - dp_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "B" - DATI

| N. ordine | Caratteristiche degli immobili | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|-----------|--|--|--|--|--------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | | Ca | Cb | Cc | Ca | Cb | Cc | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. |
| c1 | Consistenza | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) 1.623,00 | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) 2.824,00 | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) 367,00 | Quantità o num. 1.623,00 | Quantità o num. 2.824,00 | Quantità o num. 367,00 | Superficie (mq) 6.144,00 | 6.144,00 |
| c2 | Vicinanza ai centri abitati | ottima | ottima | ottima | 2,00 | 2,00 | 2,00 | ottima | 2,00 |
| c3 | Vicinanza a infrastrutture e ve di comunicazione | normale | normale | ottima | 1,00 | 1,00 | 2,00 | normale | 1,00 |
| c4 | Giacitura | pianeggiante | in lieve declivio | pianeggiante | 2,00 | 1,00 | 2,00 | In lieve declivio | 1,00 |

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

| N.ordine | CARATTERISTICHE | Simbologi a | Unità di misura | Coeff. KCI | PREZZI IMPLICITI | | |
|----------|--|--------------|-----------------|------------|------------------|----------|--------|
| | | | | | Ca | Cb | Cc |
| c1 | Consistenza | Kc1 x p'omin | €/mq | 1,00 | 7,08 | 7,08 | 7,08 |
| c2 | Vicinanza ai centri abitati | Kc2XPd | € | 20,0% | 4.000,00 | 4.000,00 | 600,00 |
| c3 | Vicinanza a infrastrutture e ve di comunicazione | Kc3XPd | € | 20,0% | 2.909,80 | 4.000,00 | 600,00 |
| c4 | Giacitura | Kc4XPd | € | 15,0% | 2.182,35 | 3.000,00 | 450,00 |

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio
Via del Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 - dp_gtpec@pce.agenziaentrate.it

| Caratteristica | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) |
|------------------------|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | |
| N. | Identificativo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | |
| c1 | Consistenza | 4.521,00 | 32.018,41 | 3.320,00 | 23.512,75 | 5.777,00 | 40.913,60 | |
| c2 | Vicinanza ai centri abitati | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| c3 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -600,00 | |
| c4 | Giacitura | -1,00 | -2.182,35 | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -450,00 | |
| CORREZIONE DEL PREZZO | | | | | | | | |
| | $\Sigma \Delta P_i$ | | 29.836,06 | | 23.512,75 | | 39.863,60 | |
| | P'_c | | 14.549,00 | | 20.000,00 | | 3.000,00 | |
| | $P'_c + \Sigma \Delta P_i$ | | 44.385,06 | | 43.512,75 | | 42.863,60 | |
| 1 ^a SINTESI | | | | | | | | |
| | P_c corretto | | 7,22 | | 7,08 | | 6,98 | 7,09 |
| | $\Delta_{\text{media}}\%$ | | 1,83% | | -0,14% | | -1,55% | 10% |
| | Esito 1 ^a sintesi valutativa | | Accettato | | Accettato | | Accettato | Valore 1 ^a sintesi (€) 43.560,96 |

Sintesi valutativa

La compilazione della tabella di valutazione permette di calcolare il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori.

La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto a esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea stimale, ritenuta per la fattispecie in esame, accettabile per una percentuale non superiore al 10%. I *comparables* che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione sono evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

Detta "tabella di valutazione" fornisce per l'immobile in stima definito "*subject*", un valore complessivo di € **43.560,96**, pari a un valore unitario di €/m² 7,09 circa.

4.6 Valore di mercato del fienile

Per quanto riguarda la particella edificiale 1814, censita alla categoria C/7, visto che in tutto il territorio della provincia di Trento non si sono reperite compravendite di manufatti a uso fienile e con caratteristiche analoghe a quello in valutazione, poiché a tutti gli effetti, sebbene distante poco più di una cinquantina di metri, il manufatto può considerarsi accessorio alla particella edificiale 1330, lo si valuterà tenendo conto di quanto previsto nell'allegato C al DPR 138/98, utilizzano un coefficiente di destinazione pari allo 0,25 trattandosi di locale accessorio con accesso indiretto.

Per quanto sopra il valore del manufatto viene così determinato:

$$\text{€/m}^2 1.551,94 * (\text{m}^2 16,00 * 0,25) = \text{€ } \mathbf{6.207,76}.$$

4.7 Valore di mercato degli immobili

Il valore degli immobili è riassunto nella seguente tabella.

| Comune Catastale | Particella edificiale | Particella fondiaria | Descrizione | Valore complessivo |
|-----------------------|-----------------------|---|-------------------------|---------------------|
| Transacqua | 1330 | - | Fabbricato residenziale | € 235.083,87 |
| Transacqua | - | 1015 | Bosco | € 8.611,20 |
| Transacqua | - | 1015, 1017, 1096/3, 1110, 1112, 1114, 1121, 1109/1, 1109/2 e 1109/3 | Prato | € 43.560,96 |
| Transacqua | 1814 | - | Fienile | € 6.207,76 |
| Totale | | | | € 293.463,79 |
| Totale in c.t. | | | | € 293.000,00 |

CONCLUSIONI

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "San Giuseppe" di Primiero con nota di prot. n. 9852 del 25 gennaio 2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione di prot. n. 14797 stipulato in data 6 febbraio 2023, tra questa Agenzia e il predetto Ente, ha richiesto di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità di un compendio immobiliare composto da un edificio di civile abitazione identificato dalla particella edificiale 1330, da un fienile in legno identificato dalla particella edificiale 1814 e dai terreni identificati dalle particelle fondiarie 1015, 1017, 1096/3, 1110, 1112, 1114, 1121, 1109/1, 1109/2 e 1109/3 in Comune Catastale di Transacqua, nel Comune Amministrativo di Primiero San Martino di Castrozza; la determinazione del valore è finalizzata all'eventuale alienazione dell'immobile da parte dell'Ente richiedente.

Proprietaria dell'immobile è l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "San Giuseppe" di Primiero con sede in Primiero San Martino di Castrozza.

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili è stato preso in esame l'aspetto economico del valore di mercato, prendendo a riferimento il più probabile valore unitario dell'unità immobiliare a uso residenziale ottenuto tramite il procedimento comparativo denominato "Market Comparison Approach" (MCA).

Il MCA (Market Comparison Approach) tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili presi a comparazione con quelli dell'immobile "tipo" e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili".

La metodologia estimativa adottata per determinare il valore è stata quindi quella diretta pluriparametrica, attuata attraverso il procedimento sintetico comparativo, per il quale sono stati reperiti, nel mercato locale, i dati tecnico-economici di riferimento. Per la redazione della presente stima è stato eseguito sopralluogo tecnico presso l'immobile in data 28 febbraio 2023.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si ritiene che il più probabile valore venale dell'intero compendio all'attualità, sia in c.t. di:

€ 293.000,00 (Euro duecentonovantatremila/00)

Nella determinazione del valore si è supposta l'inesistenza, all'epoca dell'atto e da quanto risultante dal medesimo, di vincoli, pesi, vizi e servitù (attive e passive) e quant'altro potesse pregiudicare o influenzare la valutazione stessa dell'immobile, eccezion fatta per i vincoli urbanistici.

Con quanto sopra, in considerazione degli elementi rilevati e messi a disposizione, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Si specifica che l'utilizzo del presente giudizio di stima non potrà essere diverso da quello per cui il medesimo è stato richiesto.

Trento, 27 marzo 2023

Il Responsabile Tecnico

Marco Scapellato
(Firmato digitalmente)

Il Direttore dell'U.P.T.

Paolo Borzaga
(Firmato digitalmente)

Il Direttore Provinciale

Grazia Maria Previtera
(Firmato digitalmente)

Alla presente si allegano n. 11 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI

- 1** **Planimetria d'inquadramento**
- 2** **Estratto di mappa**
- 3** **Planimetria estratto di P.R.G.**
- 4 - 7** **Estratto norme di attuazione**
- 8** **Inquadramento zona OMI**
- 9** **Planimetria**
- 10 - 11** **Documentazione fotografica**



PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
UBICAZIONE DI RIFERIMENTO

ALLEGATO
N° 1

scala

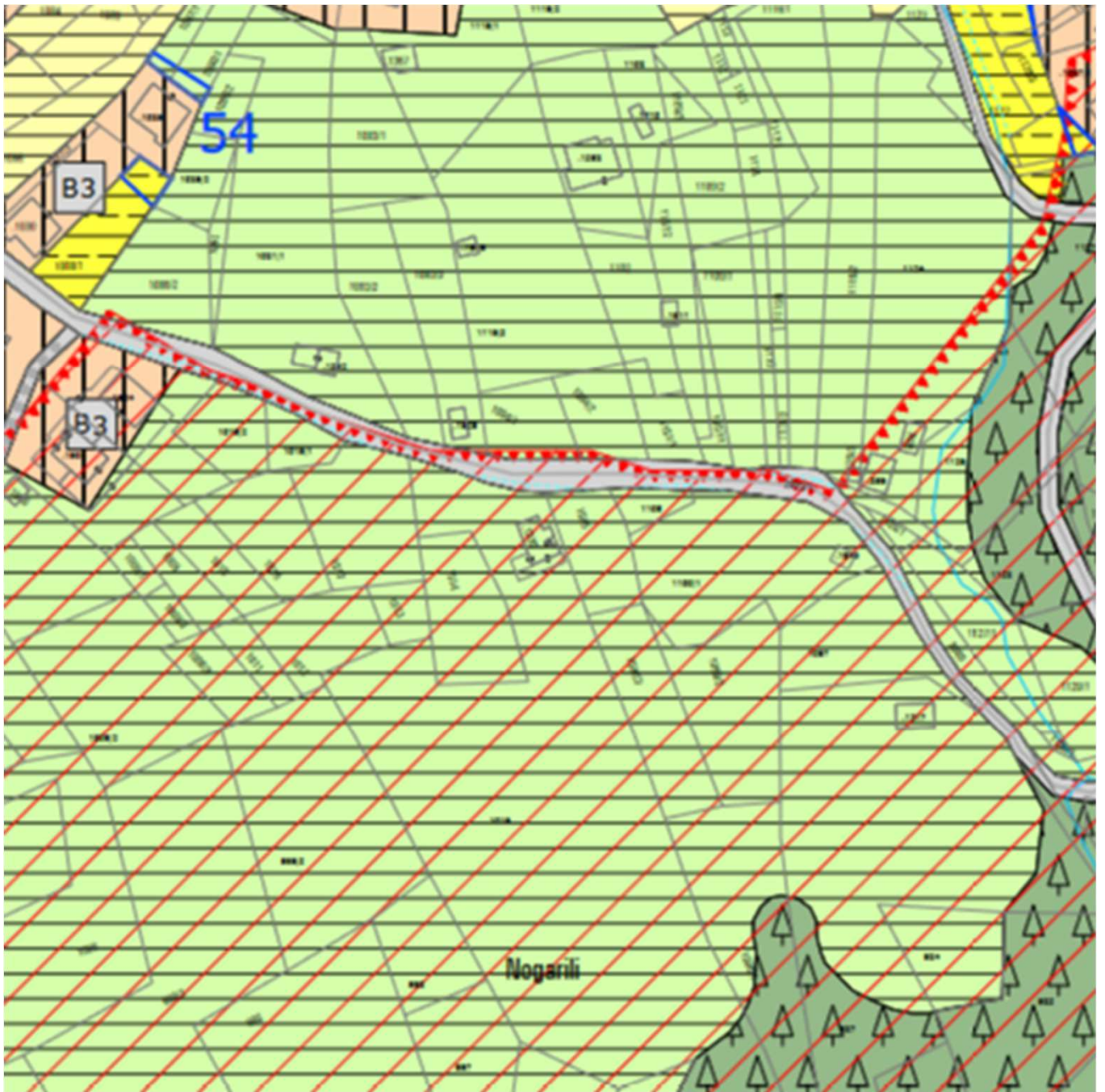
data



PLANIMETRIA ESTRATTO MAPPA

ALLEGATO
N° 2

scala
data



PLANIMETRIA ESTRATTO CARTOGRAFIA
P.R.G. e P.G.I.S.

ALLEGATO
N° 3

scala
data

Art. 48 - Aree agricole

1. Sono aree individuate dal PUP, definite dal PRG, destinate all'agricoltura e caratterizzate dalla particolare qualità del suolo, che attribuisce loro un ruolo determinante nell'economia provinciale e locale.

2 Esse si dividono in aree:

- agricole di pregio : quelle dove per l'accertata qualità dei suoli, per le rese attuali o potenziali e per l'entità degli investimenti operati, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerate come esigenze di rilievo provinciale, anche ai fini di tutela ambientale;
- agricole : quelle che presentano qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree di interesse primario.

In dette aree, qualsiasi intervento deve essere conforme a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico-Edilizio provinciale al Titolo IV Capo I "Disposizioni in materia di interventi nelle aree agricole e nelle aree agricole di pregio".

3. Sono ammessi solamente l'attività agricola come funzione principale e l'agriturismo come funzione complementare nei limiti fissati dagli art. 37 e 38 delle Norme di attuazione del vigente PUP e dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 395 dd 26.02.2010. Nel loro esercizio, ai fini della tutela ambientale, sono vietati:

- a. i cambi di coltura da agricola a forestale che comportano sostanziali trasformazioni dei quadri paesistici esistenti e protetti, a meno che non si tratti di interventi diretti a recuperare assetti originali documentati, ora degradati o divenuti indecifrabili;
- b. le altre trasformazioni che sovvertono, peggiorandola, la morfologia dei luoghi e le conformazioni dei percorsi, dei muri di sostegno, delle recinzioni, dei terrazzamenti e dell'arredo degli spazi aperti;
- c. i movimenti di terreno non indirizzati a migliorare la qualità ambientale esistente, non richiesti da iniziative di ricomposizione fondiaria o non finalizzati ad un notevole aumento della produttività agricola.

4. Sono ammesse solo strutture ed infrastrutture attinenti le attività agricole e zootecniche e cioè: le abitazioni rurali dei conduttori dei fondi con i loro annessi servizi, gli ambienti agrituristici, le eventuali stalle non specializzate, i rustici, i fienili, i barchi, le serre, i depositi, i silos e simili.

Gli interventi di nuova costruzione dei fabbricati di cui sopra sono ammessi solo al fine di mantenere, potenziare ed integrare l'esercizio dell'agricoltura *ed in c.c. di Tonadico si specifica che possono essere realizzati solo da soggetti che esercitano l'attività agricola a titolo professionale. mentre in c.c. Transacqua si specifica che essi sono consentiti solo se i titolari delle opere da realizzare sono i conduttori delle Aziende iscritti all'Albo degli imprenditori Agricoli Sezione Prima.*

5. *in c.c. Tonadico e Transacqua si specifica e/o si prescrive quanto segue:*

Il volume max lordo fuori terra destinabile alla residenza è di 400 mc (solo abitazione) e come da art.37 allegato B del P.U.P. La Superficie utile netta SUN ulteriore max destinabile all'agriturismo è di mq. 315 . All'istanza di permesso di costruire dovranno essere allegati una relazione agronomica che giustifichi la necessità dell'intervento ed un atto d'obbligo che vincoli i manufatti all'uso agricolo.

Nelle aree agricole è ammessa, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona di seguito riportati, la realizzazione di strutture accessorie (solo "barchi" a servizio del proprietario per il ricovero delle fienagione) aventi le dimensioni 4m x 4m x altezza massima dell'edificio 4,40 m e con tipologia tradizionale. La costruzione delle suddette strutture dovrà avvenire su un

| | |
|----------------------|-------|
| Norme attuazione PRG | |
| ALLEGATO N° 4 | Scala |
| | data |

lotto minimo di 1100mq, e con una superficie fondiaria di proprietà di almeno 4000mq anche se non accorpata.

Per gli edifici non compatibili con le destinazioni di zona (residenziali, terziari e turistici) è ammesso:

a) un ampliamento max del 20% rispetto alla Superficie utile netta SUN massima esistente all'entrata in vigore delle presenti norme per gli edifici con Superficie utile netta SUN inferiore a mq. 95

b) un ampliamento max del 10% rispetto alla Superficie utile netta SUN massima esistente all'entrata in vigore delle presenti norme per gli edifici con Superficie utile netta SUN superiore a .mq. 95

Si specifica che l'ampliamento max ammesso ai punti a) e b) non deve essere stato già realizzato usufruendo in passato della medesima norma.

Per questi edifici è possibile anche la costruzione di legnaie così come previsto all' art. 5.8.

6. in c.c. Transacqua si specifica quanto segue:

Per gli interventi che ricadano nelle aree agricole di pregio del Piano Urbanistico Provinciale, il rilascio dei permessi di costruire concernenti la realizzazione delle opere di nuova costruzione è subordinato al parere, in ordine alla congruità delle opere medesime rispetto alle esigenze dell'imprenditore agricolo e di quelle relative alla conduzione dei fondi da esprimersi dalla apposito organo provinciale

7.1 in c.c. Siror si specifica e/o si prescrive quanto segue:

Per gli edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore della L.P. 01/2008, esclusi i manufatti di tipo precario e i manufatti elencati come "strutture accessorie o rustici" nelle presenti Norme di Attuazione, se non destinati a funzioni non pertinenti l'attività agricola, sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle aree residenziali, ed è comunque ammesso un aumento, non superiore al 30% della superficie utile netta (SUN) esistente per gli edifici con superficie utile netta (SUN) inferiore o pari ai 65mq e un ampliamento del 10% rispetto alla superficie utile netta (SUN) per gli edifici con superficie utile netta (SUN) superiore ai 65 mq finalizzato alla realizzazione delle funzioni abitative e subordinato alla riqualificazione formale delle facciate. Questo aumento è applicabile solamente una volta a partire dalla entrata in vigore della legge provinciale n.01/2008. La ammissibilità di interventi di riuso di questi edifici non comporta il diritto in capo al proprietario o al titolare di altro diritto d'uso, alla dotazione di servizi, infrastrutture od opere di urbanizzazione a carico del Comune.

7.2 in c.c. Siror si specifica e/o si prescrive quanto segue:

Nelle aree contrassegnate in cartografia con l'asterisco codice Z602_P come prescritto dai competenti Servizio geologico e servizio urbanistica provinciale, non è ammesso realizzare nuove volumetrie edilizie in quanto o si tratta di zone aventi criticità dovute alla stabilità dei versanti o si tratta di aree che per la dislocazione, la quota elevata e la mancanza di malghe attive, per l'esercizio dell'attività agricola sono da riutilizzare in via prioritaria gli edifici esistenti.

7.3 in c.c. Siror si specifica e/o si prescrive quanto segue:

Si fa presente che la "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano" vieta, per le aree agricole che interessano le zone di rispetto idrogeologico delle sorgenti, l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, nonché lo spandimento di concimi chimici fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base di indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche.

| | |
|----------------------|-------|
| Norme attuazione PRG | |
| ALLEGATO N° 5 | Scala |
| | data |

Gli scarichi degli edifici residenziali ed agricoli costruiti nelle aree agricole devono essere conformati al T.U. delle Leggi Provinciali in materia di tutela ambientale

7.4 *in c.c. Siror si specifica e/o si prescrive quanto segue:* Per esigenze di qualificazione ambientale, i proprietari devono assicurare la manutenzione e la conservazione di fossati e di siepi esistenti o di nuova costruzione, lo sfalcio delle superfici prative, la rimozione degli oggetti di scarto, dei depositi di residui e di materiali abbandonati e di quanto altro deturpa l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità ambientale, la sistemazione dei terreni non coltivati o privi di specifici utilizzi o che risultino indecorosi; essi comunque devono curare la loro occultazione alla vista. Nelle aree agricole è vietata la trasformazione culturale del suolo da agricolo a forestale. Il Sindaco provvede con proprie ordinanze, ai sensi del R.D.L. n. 3257/23 ed ai sensi dell'art. 39 del T.U.L.L.R.O.C. a prescrivere le opere e le misure idonee ad assicurare la corretta tenuta delle aree agricole sotto questi profili.

8.1 Per gli interventi ammessi sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- a. Sf min: 3000 mq
- a. Rc : 1%
- b. Superficie utile lorda SUL massima : 1000
in c.c. Tonadico e Transacqua: Superficie utile lorda (SUL) per le strutture accessorie mq.25 con altezza massima del fronte 2,80 m
- c. H max: 8,50 m(Altezza massima del fabbricato)
L max *in c.c. Siror:* : 15 m.
- d. Dc min:normativa provinciale in materia di distanze
- e. De min:normativa provinciale in materia di distanze; tra gli edifici interni al lotto; 25 m tra le nuove stalle e i fabbricati residenziali, turistici e terziari
- f. Ds min: vedi articolo 55

8.2 *In c.c. Siror si specifica e si prescrive quanto segue.* Questo comma riguarda solo l'area agricola in cui vi è l'indicazione con il retino di riferimento "azienda agricola E205" (p.f. 1359/1); in questa area è ammessa la realizzazione secondo quanto prescritto dalle Norme di attuazione del P.U.P. di nuovi edifici da destinare all'attività agrituristica secondo i seguenti parametri edificatori:

- Ve max: 1000 mc
- If max: 1,00 mc/mq
- H max: 8,5 m
- f. Dc min: normativa provinciale in materia di distanze
- g. De min: normativa provinciale in materia di distanze; tra gli edifici interni al lotto; 25 m tra le nuove stalle e i fabbricati residenziali, turistici e terziari .

9. Nel computo della superficie totale, ai fini della densità fondiaria, è ammesso accorpamento di più particelle anche non contigue, di proprietà del conduttore o dei conduttori, a condizione che:

- a. riguardino l'azienda agricola;
- b. ricadano in ambito comprensoriale;
- c. non interessino zone a bosco, a pascolo, improduttive;
- d. siano applicate le disposizioni di cui all' art. 25 della Legge provinciale n° 22/91. e art. 62 della LP n. 1/2008 e della delib. della G.P. n. 395/2010

10. Nelle aree destinate dal PRG all'agricoltura, è consentita la realizzazione di nuovi interventi edilizi destinati a deposito per l'attrezzatura agricola o funzionali alle esigenze

| | |
|----------------------|-------|
| Norme attuazione PRG | |
| ALLEGATO N° 6 | Scala |
| | data |

aziendali, ai sensi degli art.37 comma 2 e nei limiti dell'art. 38 comma 4 delle Norme di Attuazione del P.U.P.

Fermo restando i limiti sotto il profilo paesaggistico-ambientale stabiliti dal PUP e i parametri edilizi fissati dal PRG, la dimensione dei fabbricati è valutata rispetto alle effettive dotazioni ed esigenze aziendali in ragione delle coltivazioni agricole o dell'attività di allevamento esercitate.

11. Al fine di limitare il consumo di suolo agricolo e per ragioni ambientali, la nuova edificazione deve risultare accorpata con gli insediamenti esistenti.

Le stalle e i fienili possono essere anche staccati dagli altri fabbricati rurali, purché mantengano rapporti spaziali organici con il resto della struttura insediativa e con i relativi complessi agricoli, opportunamente ed armonicamente articolati per funzioni.

I fabbricati rustici accessori alla conduzione agricola dei fondi (ricoveri, depositi, magazzini, locali per attrezzi, ecc.) vanno disposti nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali, evitando collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo e al quadro ambientale locale.

12. Sono comunque ammessi gli interventi di ristrutturazione di tutti gli edifici purché non siano previsti cambi di destinazione d'uso salvo quelli finalizzati alle funzioni agricole.

In c.c. Tonadico si specifica e/o si prescrive quanto segue: È ammesso il cambio di destinazione d'uso, da agricolo a residenziale, solo per i due edifici indicati in cartografia con apposito simbolo, mediante ristrutturazione o demolizione e ricostruzione (anche con spostamento del volume all'interno del lotto di pertinenza senza aumento di volume, nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche tradizionali.

13. Alle baite è assegnato il regime di cui al successivo articolo 60

14. Nelle aree agricole, la realizzazione di piste per lo sci da fondo e percorsi equestri attrezzati sono consentiti anche laddove non specificatamente indicato in cartografia.

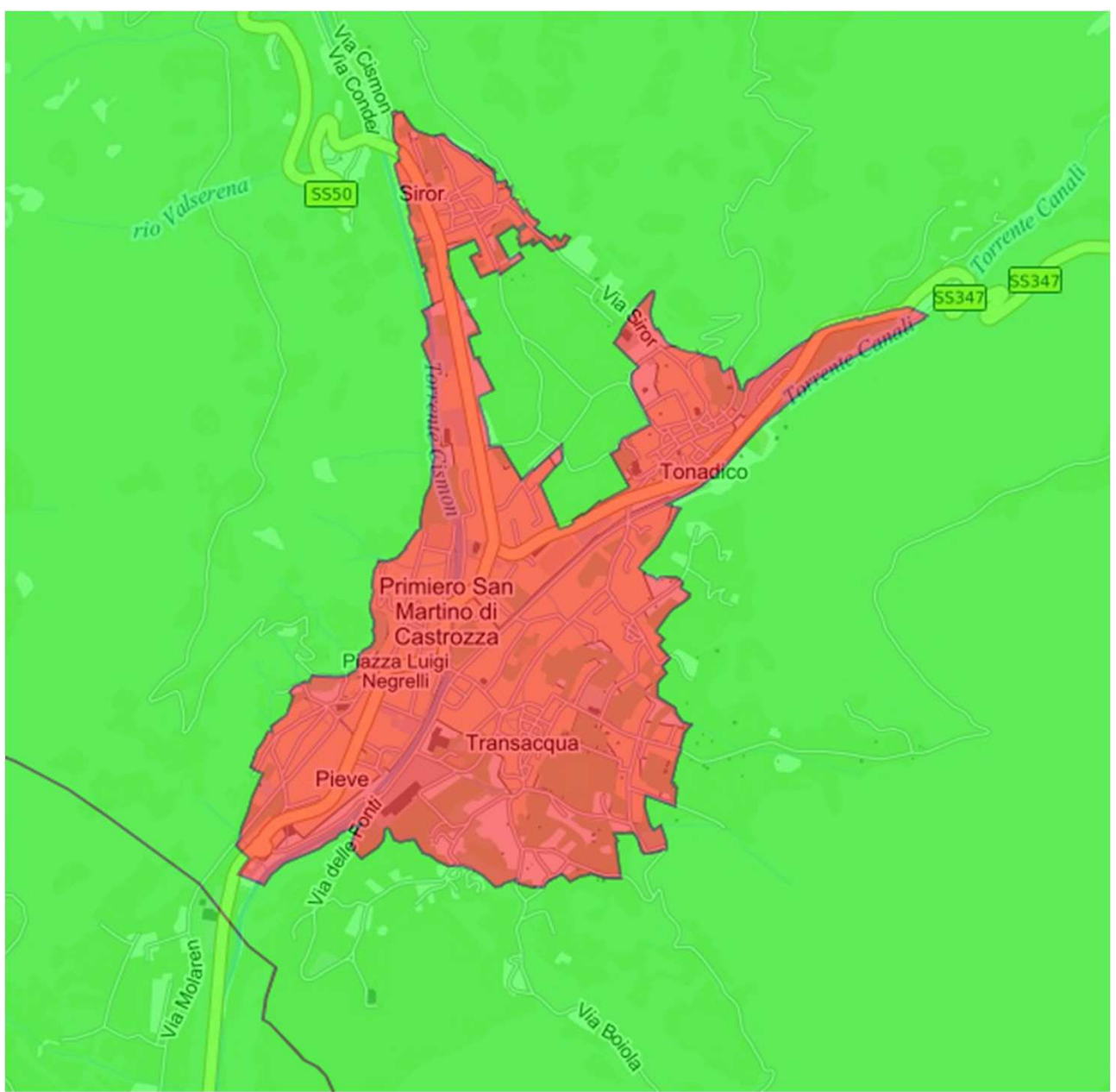
In c.c. Siror si specifica che tale realizzazione riguarda anche percorsi pedonali e/o ciclabili, la realizzazione di un campo pratica per il golf e la realizzazione di una piazzola per l'elisoccorso anche laddove non specificatamente indicato in cartografia; è ammesso realizzare previo parere favorevole dell'organo provinciale di cui al comma 5 lett. d) dell'art.37 delle Norme del PUP, l'esercizio di attività di carattere culturale, sportivo e ricreativo, purché tali attività richiedano unicamente la realizzazione di strutture di limitata entità e facilmente rimovibili; inoltre è consentita l'edificazione di edifici strettamente necessari per la gestione

15. Eventuali interventi in fascia di rispetto di corsi d'acqua sono soggetti alla LP 18/76.

Eventuali interventi in area agricola ricadenti in area di attenzione dal punto di vista della pericolosità dovuta a fenomeni torrentizi/fluviiali, in fase di progettazione, devono essere supportati da un approfondimento idraulico/geologico che valuti la compatibilità degli stessi con la pericolosità.

16. Le aree agricole, individuate in cartografia con apposito simbolo, sono aree precedentemente destinate all'insediamento, ora trasformate in aree inedificabili e che non possono essere soggette al ripristino della edificabilità dell'area per un periodo minimo di dieci anni, neppure con ricorso alla procedura di variante. Tali aree sono soggette a quanto stabilito dall'art. 45 comma 4 e 4 bis della L.P. 15/2015.

| | |
|----------------------|-------|
| Norme attuazione PRG | |
| ALLEGATO N° 7 | Scala |
| | data |



| | |
|------------------------|-------|
| INQUADRAMENTO ZONA OMI | |
| ALLEGATO N° 8 | Scala |
| | data |



Particella edificiale 1330

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 10

Scala

data



Particella edificiale 1814



Terreni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 11

Scala

data