

PERIZIA DI STIMA

DELLE PP.EDD. 1676, 1677 E DELLE PP.FF. 105/4 E 105/5 IN C.C. LAVARONE DI COMPLESSIVI MQ. 1494 AL FINE DI DISPORNE LA VENDITA NELLA MODALITA' INDIVIDUATA DALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.15 DEL 26/07/2021.



Trento, giugno 2024.

IL TECNICO

Dott. Ing. Riccardo Baldi

SOMMARIO

1. Perizia di Stima.
2. Documentazione fotografica.
3. Elenco degli allegati facenti parte integrante della Perizia di Stima.

1. PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Riccardo Baldi, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trento al n. 1653, ha ricevuto l'incarico di procedere alla valutazione delle nuove pp.edd. 1676 e 1677 ottenute dal frazionamento di parte della p.ed. 900 e delle pp. ff. 105/4 e 105/5, site nel Comune Catastale di Lavarone in frazione Chiesa al fine di disporne la vendita nella modalità individuata dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 26/07/2021.

Il terreno oggetto di stima è ubicato nella frazione di Chiesa. L'area è attualmente occupata dal parco giochi. Soltanto una parte della p.ed.900 è destinata all'edificazione. La porzione che verrà edificata è orientata verso il nucleo della frazione Chiesa. Orograficamente il terreno si presenta quasi pianeggiante circondato da alberi ed è curato nell'aspetto in quanto adibito a parco giochi. A confine con il terreno vi è la strada di collegamento con la frazione Chiesa (Viale Dolomiti) e vi è la possibilità di allacciarsi ai sottoservizi in maniera agevole poiché sono collocati sotto la strada. La zona è soleggiata e la strada divide la parte edificata da quella boscata, all'interno della quale si trova il parco giochi che parzialmente è l'area oggetto di stima.

Nello specifico si tratta della proposta di vendita da parte del Comune di Lavarone, di due aree edificiali, la p.ed. 1676 di mq. 743 e la p.ed. 1677 di mq. 539, scorporati dalla p.ed. 900 come da tipo di frazionamento n.305/2024 presentato per l'approvazione il 29/01/2024 dal perito edile Pallaoro Walter n. iscr.714 e approvato il 07/02/2024, e da due particelle fondiarie, la numero 105/4 e 105/5.

in base al PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI LAVARONE vigente, nonché in base alle varianti dello stesso, il P.R.G. individua la destinazione:

La particella P.F. 105/4 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:

PRG - Sistema insediativo

Aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento per m² 35,00 (100,00%) è localizzata in Aree di espansione – C1 - Art. 20 – (cartiglio n. 120: indice edif.: 1.5, altezza max: 9,5m)

La particella P.F. 105/5 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:

PRG - Sistema insediativo

Aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento

Per m² 177,00 (100,00%) è localizzata in Aree di espansione – C1 - Art. 20 – (cartiglio n. 120: indice edif.: 1.5, altezza max: 9,5m)

La particella P.Ed. 1676 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:

PRG - Sistema insediativo

Aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento

Per m² 743,00 (100,00%) è localizzata in Aree di espansione – C1 - Art. 20 – (cartiglio n. 120: indice edif.: 1.5, altezza max: 9,5m)

La particella P.Ed. 1677 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:

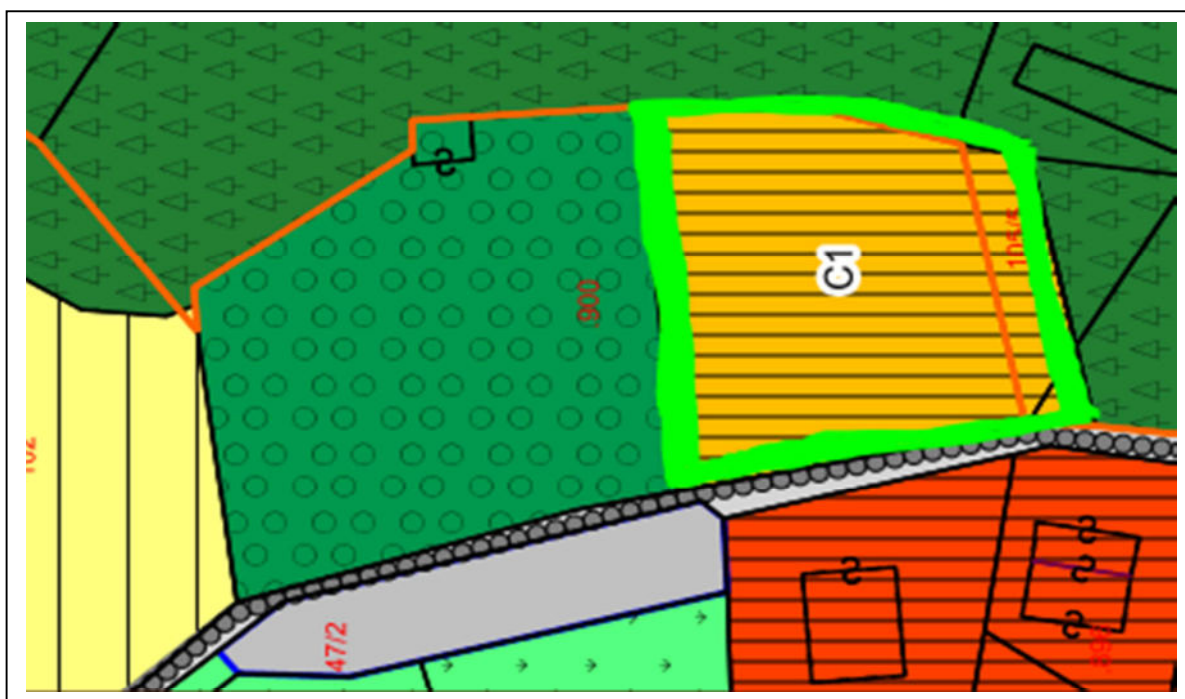
PRG - Sistema insediativo

Aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento

Per m² 539,00 (100,00%) è localizzata in Aree di espansione – C1 - Art. 20 – (cartiglio n. 120: indice edif.: 1.5, altezza max: 9,5m)

Si riportano i principali dati urbanistici, ortofotografici e di mappa catastale:

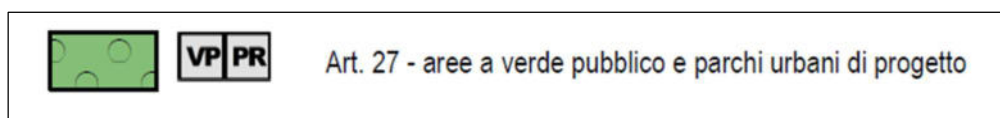
P.R.G.



1. ART. 20 AREE DI ESPANSIONE



2. ART. 27 VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI



Le norme di attuazione riportano per l'art. 20:

ART. 20 AREE DI ESPANSIONE

1. Le aree prevalentemente residenziali di espansione sono destinate a nuove edificazioni.

2. Salvo diversa indicazione del cartiglio sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

le max	mc/mq	1,25
H max	ml	9,00

3. *Omissis*

4. Nelle predette aree è consentito esclusivamente l'intervento edilizio destinato per la residenza ordinaria (contrassegnate dalla lettera "C1") e prima casa di abitazione per residenti, subordinatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o della avvenuta approvazione comunale del progetto complessivo delle opere medesime. Al fine di garantire l'ottimale utilizzo dei singoli lotti, il volume realizzabile deve essere quello compreso tra il minimo e max stabilito dalle presenti norme.

5. Nelle aree contrassegnate in cartiglio con la lettera C2 sono ammesse solo nuove costruzioni destinate a residenza agevolata per la realizzazione della prima casa di abitazione per residenti nel rispetto dei requisiti indicati al comma 2 dell'art. 117 della LP 1/2008. Il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che evidenzia il possesso dei requisiti necessari ed individua eventuali specifiche anche in merito alla definizione degli oneri.

6. Vengono individuate sul cartiglio con la sigla "P.L.C." apposite aree destinate alla edificazione dei lotti ceduti dal Comune ai privati in forza del "Regolamento per la vendita dei terreni delle lottizzazioni comunali" approvato dal consiglio comunale.

7. Nelle altre aree, oltre agli interventi di cui all'articolo 16 sugli edifici esistenti, e subordinatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dell'avvenuta approvazione comunale del progetto complessivo delle opere medesime, è possibile l'intervento diretto dei proprietari delle stesse, senza le limitazioni previste per le aree riservate alla residenza di cui ai commi 3, 4, 5 del presente articolo.

8. In caso di opere di urbanizzazione mancanti o in insufficienti rispetto al carico introdotto dalla realizzazione di nuovi edifici, la realizzazione delle stesse è condizione necessaria per il rilascio della concessione edilizia; dette opere dovranno essere realizzate e mantenute a cura e spese del concessionario.

Comune di Lavarone - Variante 2017 - NTA seconda adozione

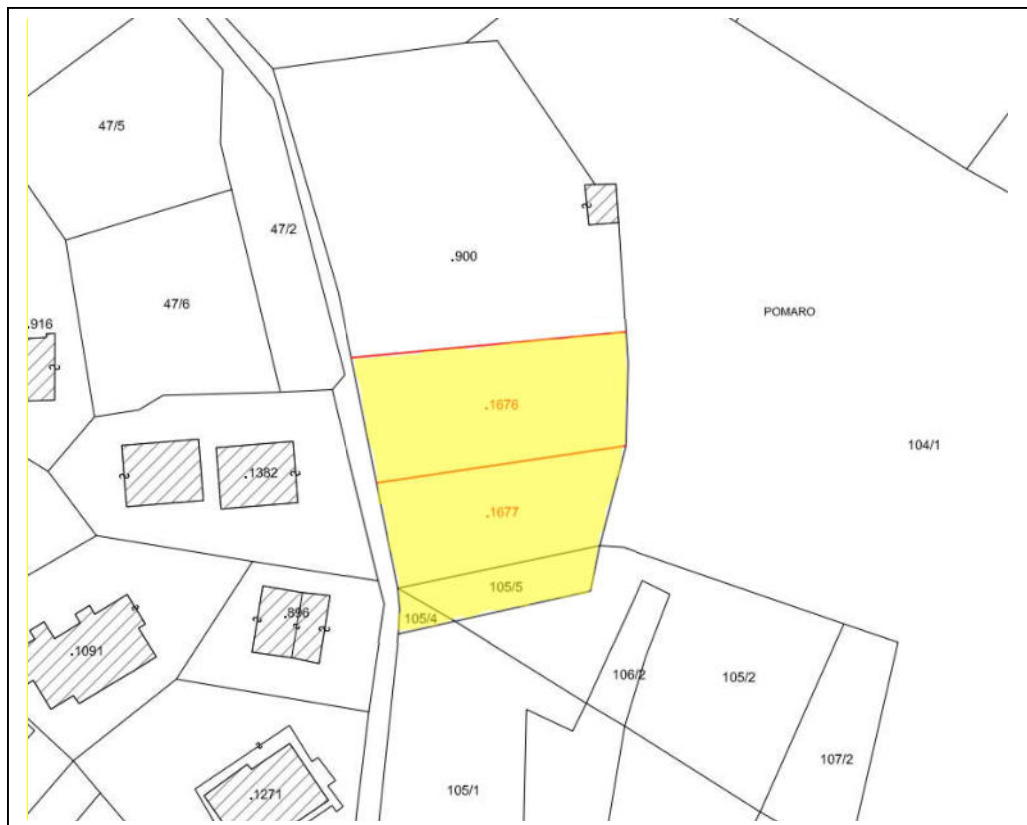
COMUNE DI LAVARONE

AREA N.	PIANI ATT	INDICE EDIF.	ALTEZZA MAX	NOTE	DEST. D'USO
120		1.5	9.5		

ORTOGRAFICI



CATASTALI



DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Blocco	Stato precedente						Stato nuovo						
	Particella	Coltura	Classe	m²	Tipo precedente prenotato		Particella	Coltura	Classe	m²	Reddito		
					Anno	Protocollo					Dominicale	Agrario	
1	E900	Area edificiale		3186			E900	Area edificiale		1904			
1							E1676	Area edificiale		743			
1							E1677	Area edificiale		539			

MOVIMENTI

Blocco	Particella Stato precedente	Tipo Operazioni	Particella Stato nuovo		Metri
1	E900	cede a	E1676		743
1	E900	cede a	E1677		539

Il Consiglio Comunale con deliberazione n.15 del 26/07/2021 autorizza la vendita in asta pubblica di un'area fabbricabile in due lotti di proprietà del Comune di Lavarone (parte della p.ed. 900 e le pp. ff. 105/4 e 105/5 in C.C. Lavarone) per la finalità di realizzazione della prima casa di abitazione per residenti.

Il Comune di Lavarone intende privilegiare l'edilizia residenziale primaria rispetto a qualsiasi altra destinazione abitativa.

L'Amministrazione Comunale ha pertanto ravvisato l'opportunità di immettere sul mercato un'area da tempo fabbricabile in due lotti di proprietà del Comune di Lavarone (pp.edd. 1676, 1677 e le pp. ff. 105/4, 105/5 in C.C. Lavarone di complessivi mq. 1494) ad uso edificazione prima casa di abitazione per residenti, soggetta a precise condizioni volte a garantire la suddetta realizzazione della residenza primaria, previo esperimento di una procedura d'asta pubblica che possa tuttavia recepire le preposte finalità di privilegiare l'insediamento residenziale stabile.

Il mercato immobiliare locale, relativo ai terreni di espansione, è un mercato povero di dati osservabili. Ulteriore difficoltà è data dalla presenza sul

territorio di varie frazioni che per posizione geografica hanno appetibilità diverse.

Espletati gli opportuni accertamenti tavolari e catastali, eseguito il sopralluogo sul posto oggetto di osservazione, consultati gli atti ufficiali, compresi gli strumenti urbanistici in vigore (Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 896 di data 31/05/2016, entrato in vigore l'8 giugno 2016, successive modificazioni).

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica redatto dall'ufficio tecnico in data 28/02/2024 prot. 994 che si allega alla presente perizia per formarne parte integrante.

Tenuto conto delle indicazioni fornite dal Servizio Espropri della Provincia Autonoma di Trento, dalla propria esperienza e competenza professionale, dalle modalità di vendita contenute all'interno della deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 26/07/2021, la quale demanda alla stima di valutare, "per entrambi i lotti sia il più probabile valore venale di mercato, sia il valore da considerarsi per effetto dei vincoli impressi sullo stesso alla residenza primaria", il valore a metro quadrato è il seguente:

- Euro 100,00 (Cento/00) al metro quadrato, quale valore venale di mercato;
- Euro 80,00 (Ottanta/00) al metro quadrato, quale valore considerato in riduzione per effetto dei vincoli impressi sullo stesso alla residenza primaria;

Il valore complessivo a base della futura vendita della superficie di mq. 1494 è quindi pari a complessivi Euro 119.520,00 (centodiciannovemilacinquecentoventi /00).

IL TECNICO

Dott. Ing. Riccardo Baldi

2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - 26 aprile 2024

FOTO 1:



FOTO 2:



FOTO 3:



FOTO 4:

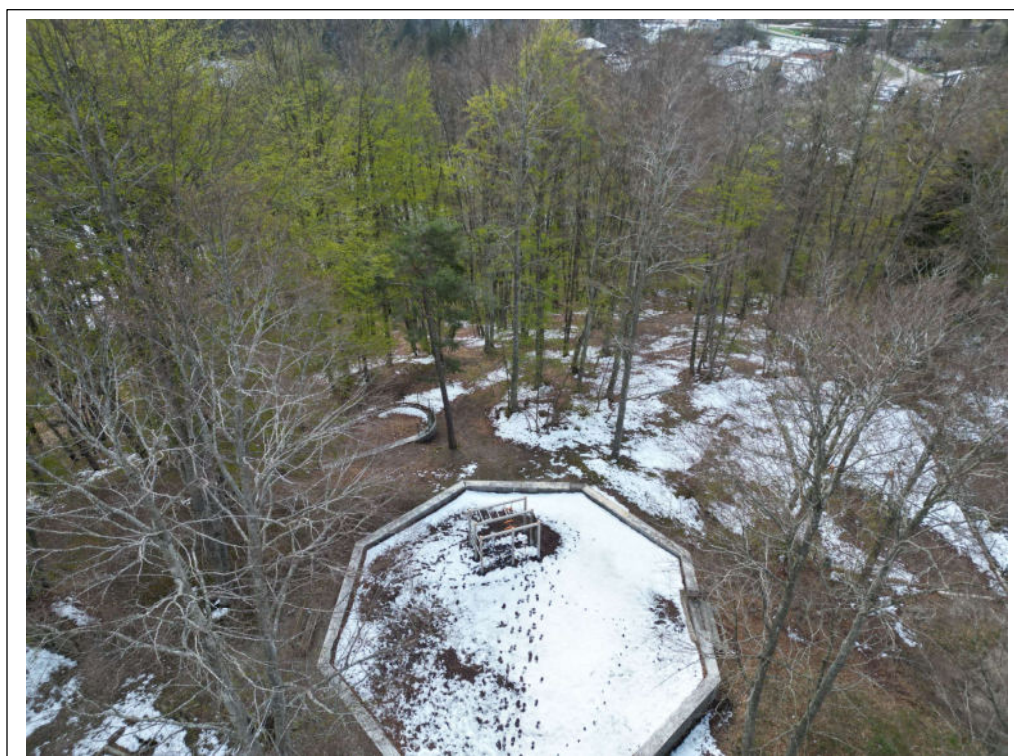


FOTO 5:



FOTO 6:



FOTO 7:



FOTO 8:



FOTO 9:



FOTO 10:

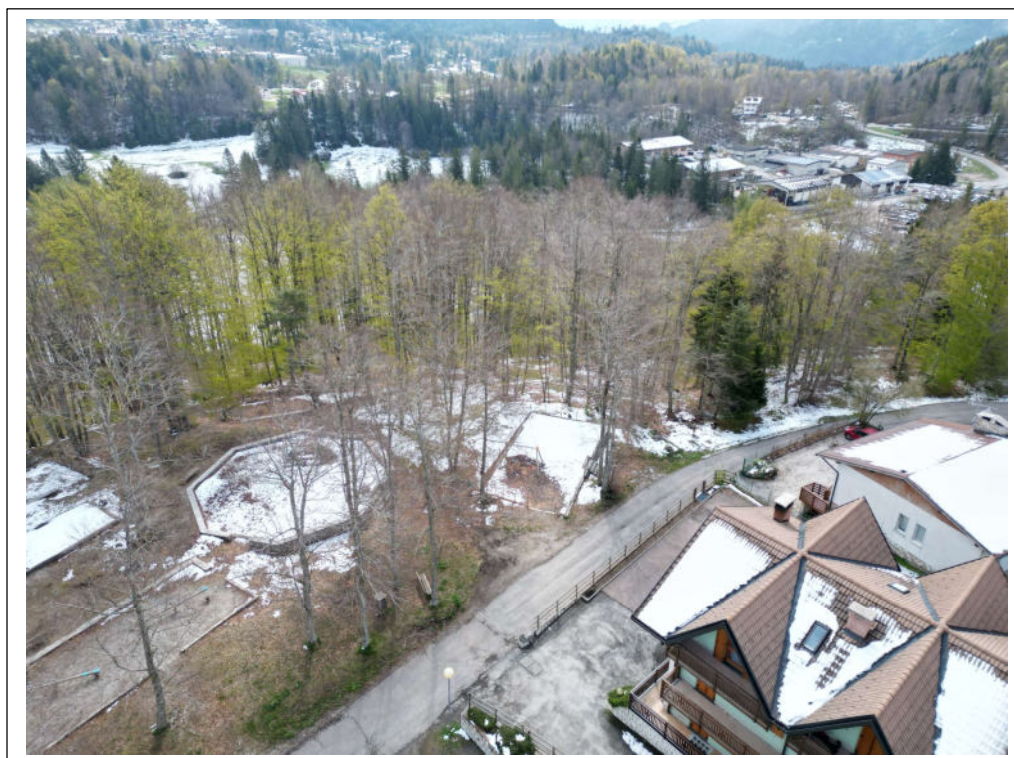


FOTO 11:



FOTO 12:



FOTO 13:



FOTO 14:



FOTO 15:



FOTO 16:



FOTO 17:



FOTO 18:



FOTO 19:



FOTO 20:



FOTO 21:



FOTO 22:



1. Elenco degli allegati facenti parte integrante della Perizia di Stima.

- A. Deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 26/07/2021
- B. Certificato di destinazione urbanistica