

PERIZIA DI STIMA

DELLE PP.FF. 4757, 4749/5, 4749/6 IN C.C. LAVARONE DI COMPLESSIVI MQ. 1288 AL FINE DI DISPORNE LA VENDITA NELLA MODALITÀ INDIVIDUATA DALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.19 DEL 26/07/2023.



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 pp.ffa. 4749/5, 4749/6 e 4757 site nel Comune Catastale di Lavarone in frazione Stengheli al fine di disporre la vendita nella modalità individuata dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 26/07/2023.

Il terreno oggetto di stima è ubicato nella frazione Stengheli. L'area è attualmente coltivata a prato e orograficamente il terreno si presenta pianeggiante. Osservando la mappa catastale si può notare che questi terreni sono collocati all'interno di una zona edificata. A confine delle pp.ffa. 4749/5 e 4749/6 vi è la strada di collegamento con la frazione Stengheli e vi è la possibilità di allacciarsi ai sottoservizi in maniera agevole poiché sono collocati sotto la strada. La parte iniziale della strada è comunale costituita dalle pp.ffa. 4767/7 e 4764/3 mentre la parte confinante con le pp.ffa. 4749/5 e 4749/6 è privata individuata dalla p.f. 4749/3 ed a confine è stato collocato un cartello di proprietà privata. La posizione è soleggiata con vista panoramica.

Nello specifico si tratta della proposta di vendita da parte del Comune di Lavarone, di due aree edificabili, la p.f. 4749/5 di mq. 681 e la p.f. 4757 di mq. 538, e dalla p.f. 4749/6 di mq. 69 che costituisce accesso alla p.f. 4757, come da estratto mappa allegato.

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. 4757 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:

PRG - Sistema insediativo

Aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento

Per m² 538,00 (100,00%) è localizzata in Aree di completamento - B2 - Art. 18 – (cartiglio n. 131: indice edific.: 1.5, altezza max: 9m, dest. d'uso: Prima casa di residenza con obbligo di convenzione)

La particella P.F. 4749/5 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:

PRG - Sistema insediativo

Aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento

Per m² 681,00 (100,00%) è localizzata in Aree di completamento - B2 - Art. 18 – (cartiglio n. 131: indice edific.: 1.5, altezza max: 9m, dest. d'uso: Prima casa di residenza con obbligo di convenzione)

La particella P.F. 4749/6 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:

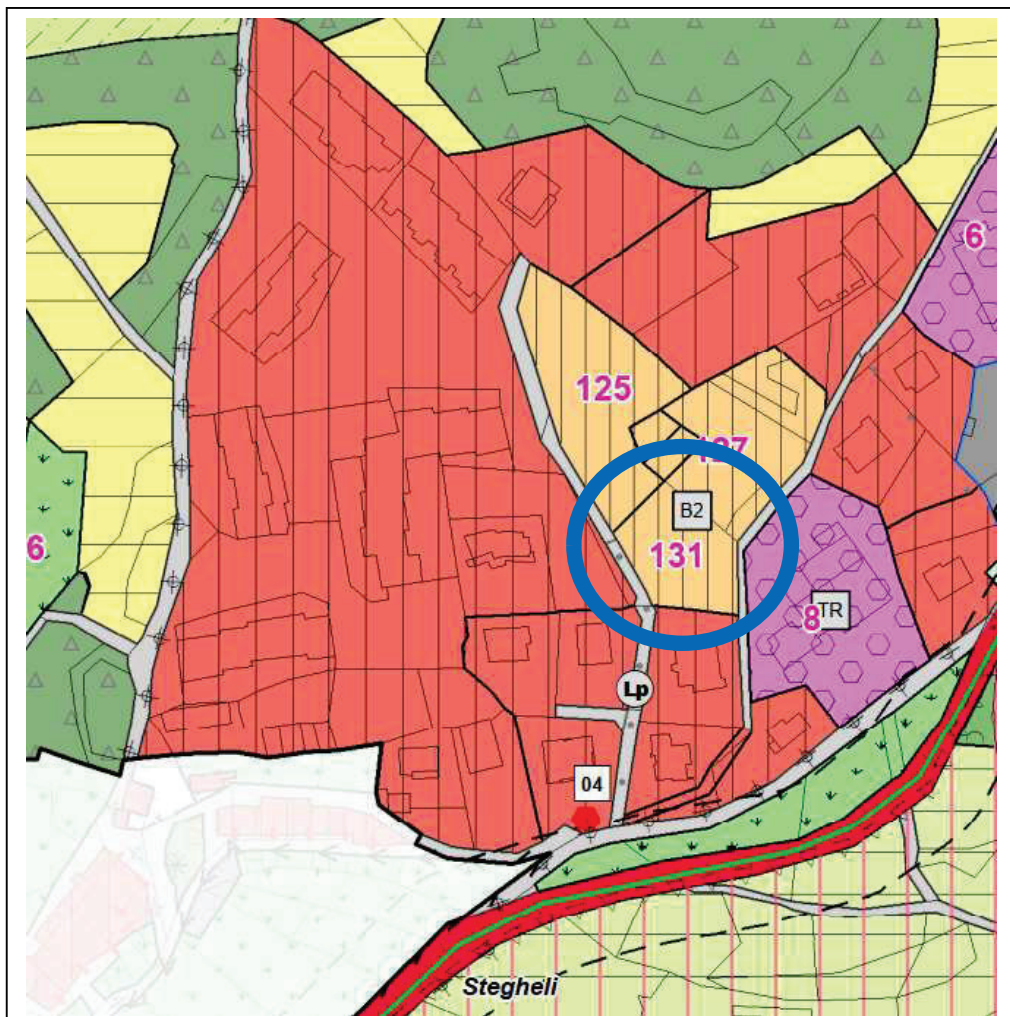
PRG - Sistema insediativo

Aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento

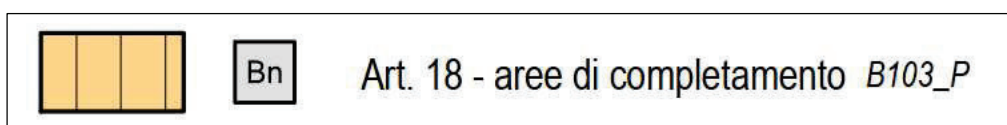
Per m² 69,00 (100,00%) è localizzata in Aree di completamento - B2 - Art. 18 – (cartiglio n. 131: indice edific.: 1.5, altezza max: 9m, dest. d'uso: Prima casa di residenza con obbligo di convenzione)

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

P.R.G.



ZONE B – AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI E DI
COMPLETAMENTO



Le norme di attuazione riportano per l'art. 18:

ART. 18 AREE DI COMPLETAMENTO

1. Nelle aree degli insediamenti prevalentemente residenziali, oltre agli interventi di cui all'articolo 16 sugli edifici esistenti,

nei lotti liberi sono ammesse nuove costruzioni destinate per la residenza ordinaria (contrassegnati dalla lettera "B1") e subordinatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dell'avvenuta approvazione comunale del progetto complessivo delle opere medesime.

Nelle aree che nelle cartografie sono contrassegnate dalla lettera "B2", 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.

2. Se nell'area fossero mancanti o carenti le opere di urbanizzazione primaria queste dovranno essere realizzate e mantenute a cura e spese del concessionario.

3. Per le aree prive di cartiglio sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

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

Comune di Lavarone - Variante 2017 - NTA seconda adozione

COMUNE DI LAVARONE

AREA N.	PIANI ATT	INDICE EDIF.	ALTEZZA MAX	NOTE	DEST. D'USO
131		1.5	9	Prima casa di residenza con obbligo di convenzione	

ORTOGRAFICI



CATASTALI



Il Consiglio Comunale con deliberazione n.19 del 26/07/2023 autorizza la vendita in asta pubblica di un'area fabbricabile di complessivi 1288 mq, dietro frazionamento in due lotti con evidenza delle relative servitù, di proprietà del Comune di Lavarone in frazione Stengheli (pp. ff. 4749/5, 4749/6 e 4757 in C.C. Lavarone) ad uso edificazione 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. ff. 4749/5, 4749/6 e 4757 in C.C. Lavarone di complessivi mq. 1288) 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. 993 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.19 del 26/07/2023, 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 110,00 (Centodieci/00) al metro quadrato, quale valore venale di mercato;
- Euro 85,00 (Ottantacinque/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. 1288 è quindi pari a complessivi Euro 109.480,00 (centonovemilaquattrocentottanta /00).

IL TECNICO

Dott. Ing. Riccardo Baldi

2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - 26 aprile 2024

FOTO 1:



FOTO 2:



FOTO 5:



FOTO 6:

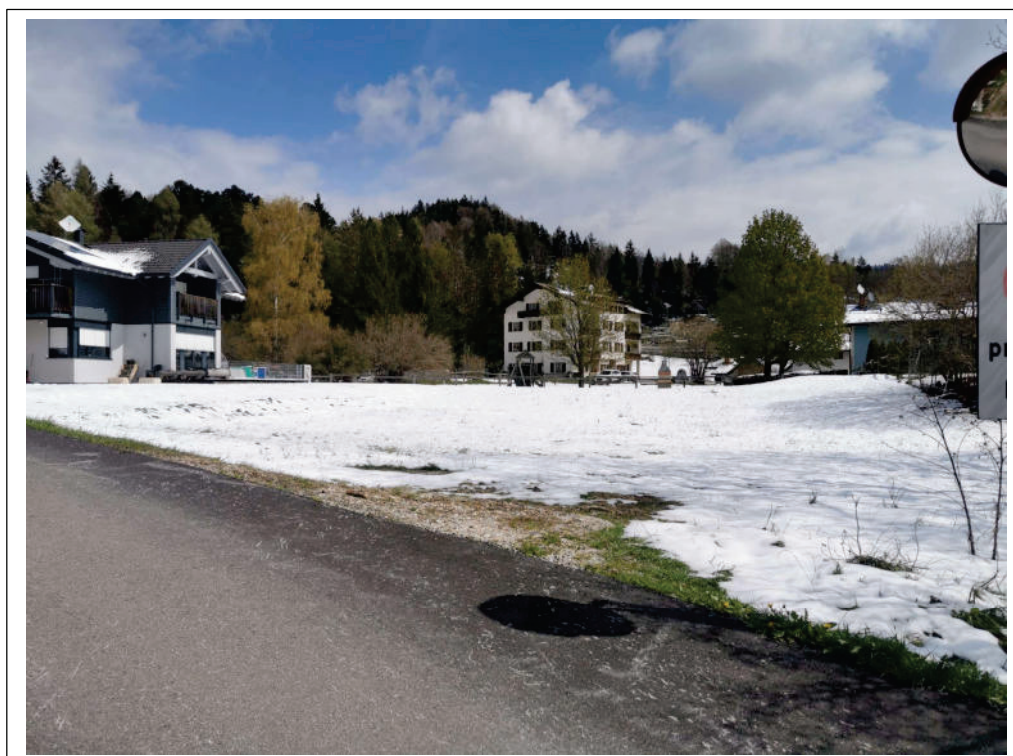


FOTO 7:



FOTO 8:



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

- A. Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 26/07/2023.
- B. Certificato di destinazione urbanistica.