



**UFFICIO TECNICO ASSOCIATO  
TRA I COMUNI DI TIONE DI TRENTO E DARE'**

Piazza C. Battisti n° 1  
38079 – Tione di Trento  
tel. 0465 – 343120 – fax 0465/343179  
mail: [tecnico@comunetioneditrento.it](mailto:tecnico@comunetioneditrento.it)

Tione di Trento, 10.12.2013

Prot. N. 17247

## **RELAZIONE DI STIMA**

**dell'immobile sito in p.ed. 1624 e delle sue pertinenze esterne, situato nel  
Comune catastale di Tione 1<sup>a</sup> parte, loc. "Le Dosse".**



## INDICE

Premessa.....	3
<b>PARTE I – Identificazione dei beni.....</b>	<b>3</b>
1. oggetto della stima.....	3
2. identificazione catastale.....	5
3. identificazione tavolare.....	7
<b>PARTE II – Descrizione dei beni.....</b>	<b>8</b>
1. caratteristiche dell'edificio.....	8
2. disposizione dei locali e condizioni attuali dell'edificio.....	12
3. la viabilità, l'accesso e le pertinenze esterne.....	15
4. dati urbanistici, previsioni urbanistiche e vincoli a carico dell'edificio.....	19
<b>PARTE III – stima dei beni.....</b>	<b>24</b>
1. caratteristiche che aumentano o deprezzano il valore di mercato del compendio immobiliare.....	24
2. metodologia estimativa adottata.....	24
<b>PARTE IV – conclusioni.....</b>	<b>25</b>

## PREMESSA

La sottoscritta geom. Amistadi Giuliana, in qualità di dipendente del Comune di Tione di Trento, è stata incaricata dall'Amministrazione comunale di procedere alla stesura di una relazione di stima con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile contraddistinto dalla p.ed. 1624, e sue pertinenze esterne, situato nel Comune catastale di Tione 1<sup>a</sup> parte, località "Le Dosse".

Il sopralluogo presso i beni immobili oggetto di stima è avvenuto in data 6 dicembre 2013, durante sono state effettuate le necessarie misurazioni ed analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### 1. OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente relazione di stima è la p.ed. 1624, rappresentata da un rustico indipendente tipico delle località montane della zona del territorio giudicariense, e delle sue pertinenze esterne; l'edificio è situato in posizione periferica rispetto all'abitato di Tione di Trento, a nord-ovest rispetto allo stesso, nei pressi di una circoscritta area residenziale di recente costruzione, la località "Cenglo".

Le sue pertinenze esterne consistono in porzioni delle pp.ff. comunali n° 2923 e 2924, le quali saranno oggetto di specifico tipo di frazionamento che le ripartirà opportunamente in modo da formare un lotto di pertinenza con superficie di mq 1.000, da alienare in accorpamento alla medesima p.ed. 1624.

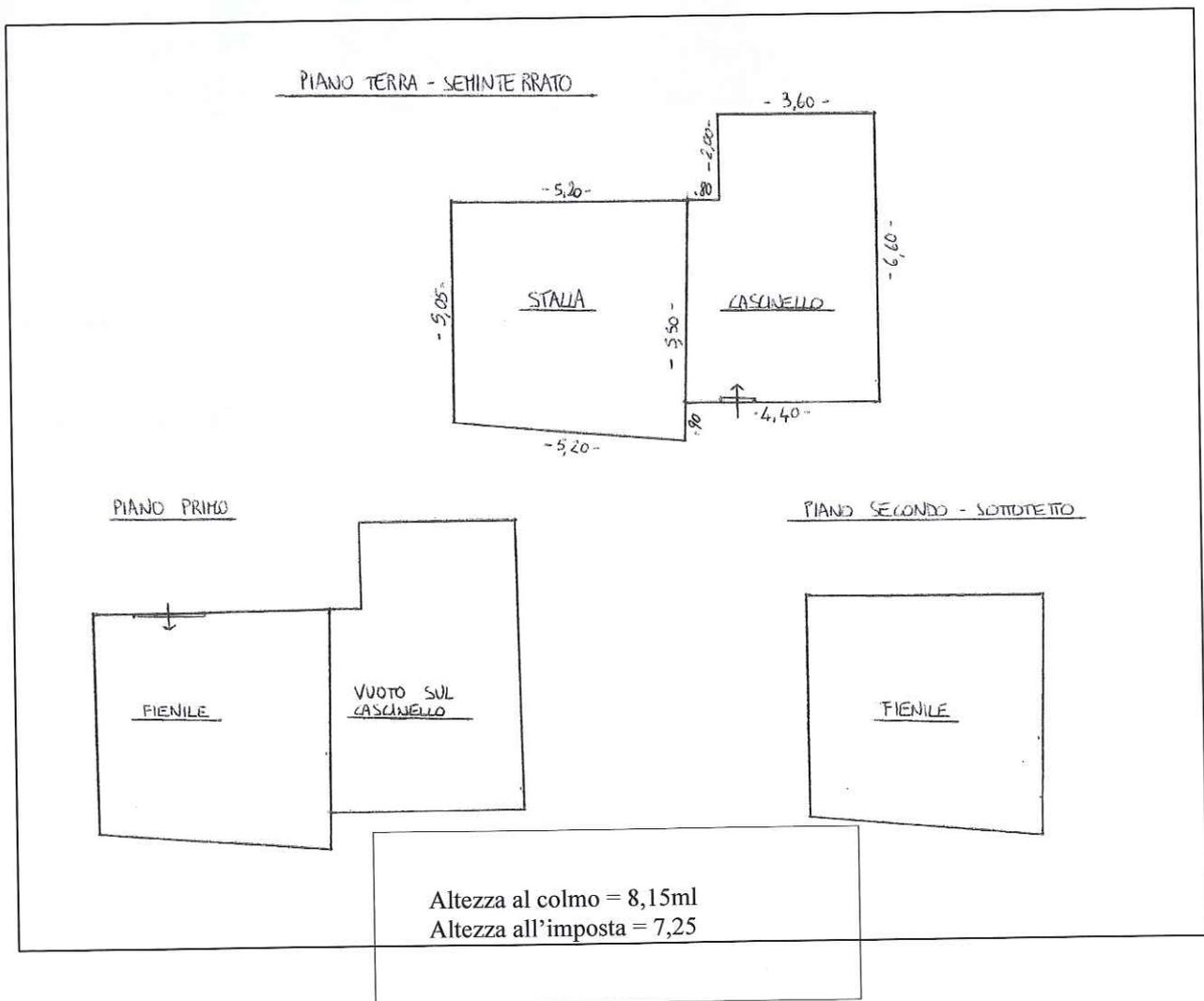
A ridosso del lato est dell'edificio è presente un sentiero comunale (di larghezza massima pari a 2ml) identificato dalla p.f. 3958, che funge da collegamento tra la località "Pissiniga" e la località "Cenglo".

Sarà garantita la possibilità all'acquirente di realizzare una viabilità pubblica alternativa a monte dell'edificio, per la localizzazione della quale l'Amministrazione ha già ottenuto pareri favorevoli preventivi da parte degli enti preposti al rilascio delle necessarie autorizzazioni (paesaggistica e relativa al vincolo posto dal Sito di Importanza Comunitaria); ciò al fine di interrompere il passaggio a ridosso dell'edificio, il cui sedime rimarrà di proprietà comunale.

La collocazione con vista aerea delle realtà oggetto della presente relazione è la seguente:

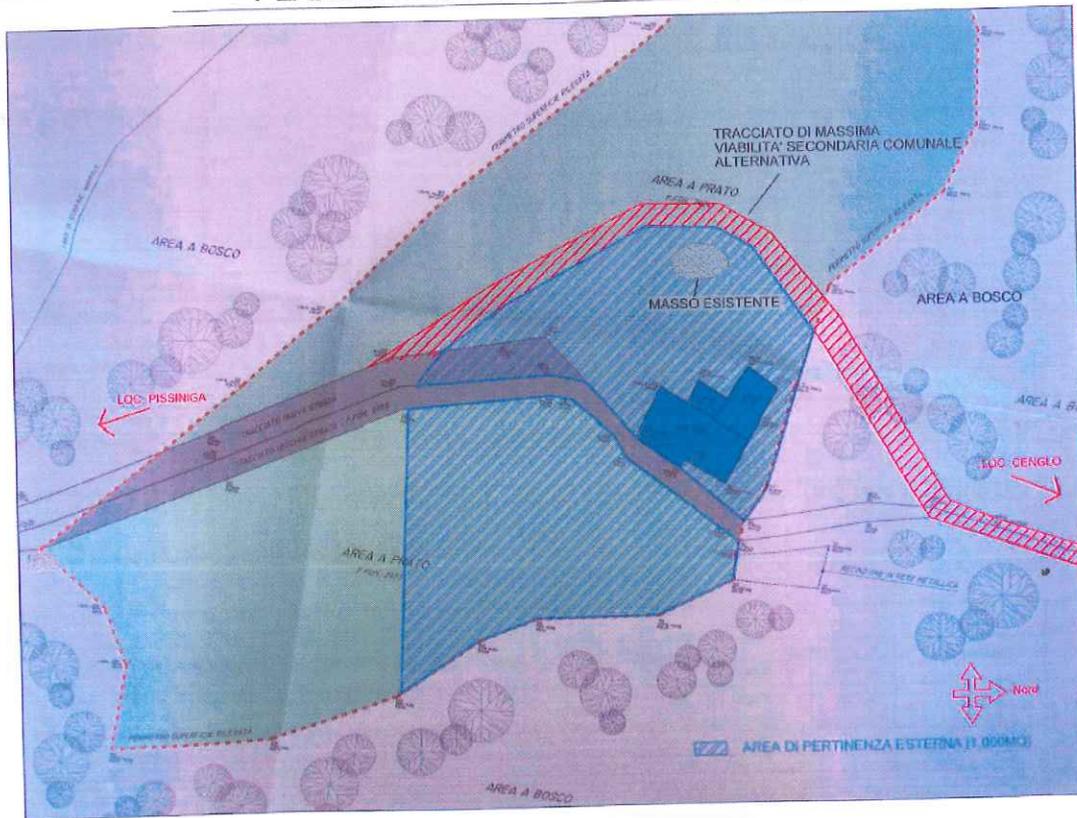


L'edificio presenta le seguenti principali misure esterne:



Le sue pertinenze esterne (mq 1.000 oltre al sedime dell'edificio) saranno identificate da apposito tipo di frazionamento sulla base della seguente planimetria:

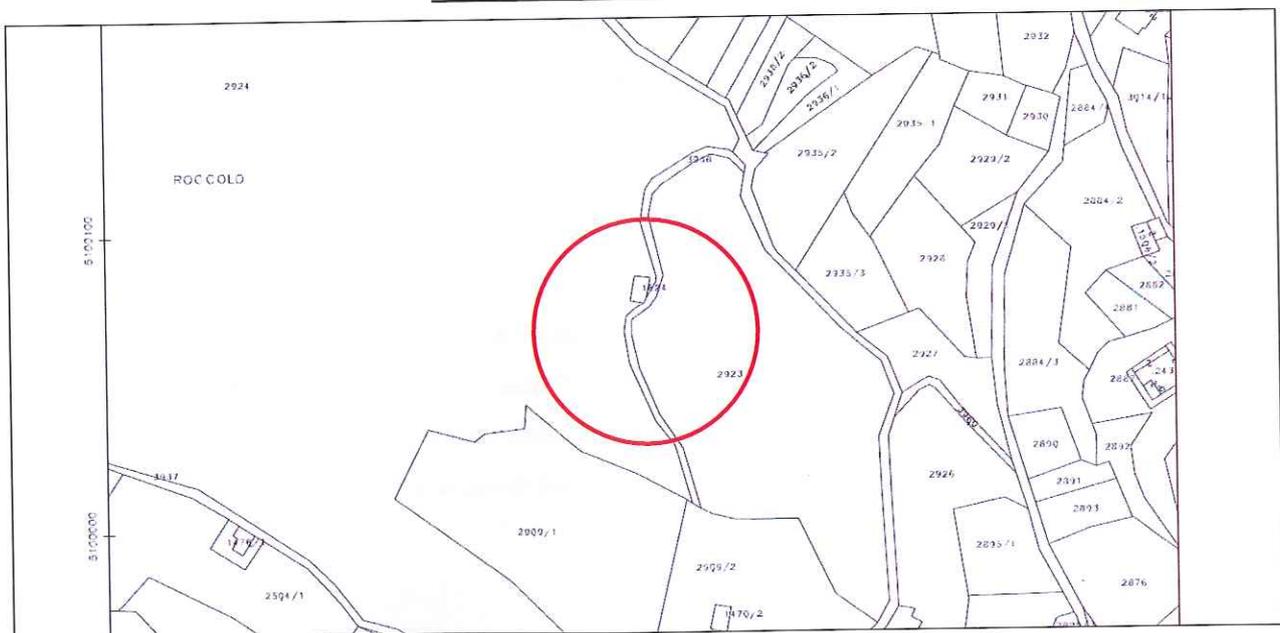
## PLANIMETRIA IN SCALA A VISTA



Sarà inoltre necessaria la redazione di tipo di frazionamento al fine rappresentare correttamente l'edificio in mappa catastale, poiché la mappa giacente agli atti del Catasto Terreni di Tione di Trento non risulta corrispondente allo stato di fatto della p.ed. 1624 per quanto riguarda dimensioni e forma dell'edificio.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### ESTRATTO MAPPA CATASTALE



Attualmente la p.ed. 1624 risulta iscritta presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Tione di Trento nel seguente modo:

UNITÀ IMMOBILIARE				DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA	
DATI IDENTIFICATIVI													
N	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	397	1624						F/9			46 mq		ACCATAMENTO n. 1593.001.2007 del 31-03-2007 in atti dal 31-03-2007, COSTITUZIONE, UNITÀ PROVENIENTE DAL CATASTO FONDIARIO (F9)
Indirizzo													
Legenda comuni catastali				397 - TIONE I									
Annotazione													

INTESTATO		
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	COMUNE DI TIONE con sede in TIONE DI TRENTO	01635650227
DATI DERIVANTI DA		ACCATAMENTO n. 1593.001.2007 del 31-03-2007 in atti dal 31-03-2007, COSTITUZIONE

Le pp.ff. 2923 e 2924 ed il sentiero in p.f. 3938 risultano iscritte presso il Catasto Fondiario di Tione di Trento nel seguente modo:

Particelle					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI
DATI IDENTIFICATIVI										
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	F	2923	10	125	Pascolo	3	7567	Euro 3,52	Euro 1,17	

Intestati			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	COMUNE DI TIONE		PROPRIETARIO PER 1/1
			Verbale 217 del 1909

Particelle					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI
DATI IDENTIFICATIVI										
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	F	2924	10	125	Pascolo	3	67520	Euro 31,38	Euro 10,46	

Intestati			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	COMUNE DI TIONE		PROPRIETARIO PER 1/1
			Verbale 217 del 1909

Particelle					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI
DATI IDENTIFICATIVI										
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	F	3958	10	1051	Strada	-	378	-	-	

Intestati			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	BENE PUBBLICO		PROPRIETARIO PER 1/1
			Verbale 1358 del 1909

L'edificio, quindi, risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Tione di Trento quale "F9 - unità provenienti dal Catasto fondiario"; tale categoria catastale viene assegnata "d'ufficio" agli edifici non presenti nella banca dati del Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) e per i quali i rispettivi proprietari dovranno provvedere al regolare accatastamento.

### 3. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Attualmente la **p.ed. 1624** risulta iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Tione di Trento (Partita Tavolare 125 – Comune catastale Tione 1<sup>a</sup> parte) nel seguente modo:

A1 – edificio di 46 mq;

A2 – nessuna iscrizione;

B – proprietà: **Comune di Tione** – quota 1/1;

1909 – verbale 217/1 – intavolazione diritto di proprietà per 1/1;

C - 27/02/1935 – G.N. 132/16 ANNOTAZIONE di assoggettamento alla legge 16.06.1927, n°

1766, con natura di terre di uso civico – Decreto dd. 25/02/1935.

Attualmente la **p.f. 2923** risulta iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Tione di Trento (Partita Tavolare 125 – Comune catastale Tione 1<sup>a</sup> parte) nel seguente modo:

A1 – pascolo – classe 3 – mq. 7.567 – RD € 3,52 – RA € 1,17;

A2 – nessuna iscrizione;

B – proprietà: **Comune di Tione** – quota 1/1;

1909 – verbale 217/1 – intavolazione diritto di proprietà per 1/1;

C - 27/02/1935 – G.N. 132/16 ANNOTAZIONE di assoggettamento alla legge 16.06.1927, n°

1766, con natura di terre di uso civico – Decreto dd. 25/02/1935.

Attualmente la **p.f. 2924** risulta iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Tione di Trento (Partita Tavolare 125 – Comune catastale Tione 1<sup>a</sup> parte) nel seguente modo:

A1 – pascolo – classe 3 – mq. 67.520 – RD € 31,38 – RA € 10,46;

A2 – nessuna iscrizione;

B – proprietà: **Comune di Tione** – quota 1/1;

1909 – verbale 217/1 – intavolazione diritto di proprietà per 1/1;

C - 27/02/1935 – G.N. 132/16 ANNOTAZIONE di assoggettamento alla legge 16.06.1927, n°

1766, con natura di terre di uso civico – Decreto dd. 25/02/1935.

Attualmente la **p.f. 3958** risulta iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Tione di Trento (Partita Tavolare 13 – Comune catastale Tione 1<sup>a</sup> parte) nel seguente modo:

A1 – strada di mq. 378;

A2 – nessuna iscrizione;

B – **Bene Pubblico** – quota 1/1;

1909 – verbale 1358/1 – intavolazione diritto di proprietà per 1/1;

C - nessuna iscrizione.

## PARTE II – DESCRIZIONE DEI BENI

### 1. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

La p.ed. 1624 rappresenta un edificio rustico la cui epoca di costruzione risale a tre periodi diversi, come si evince dalle effigi presenti su varie parti della muratura esterna, di seguito riportate:

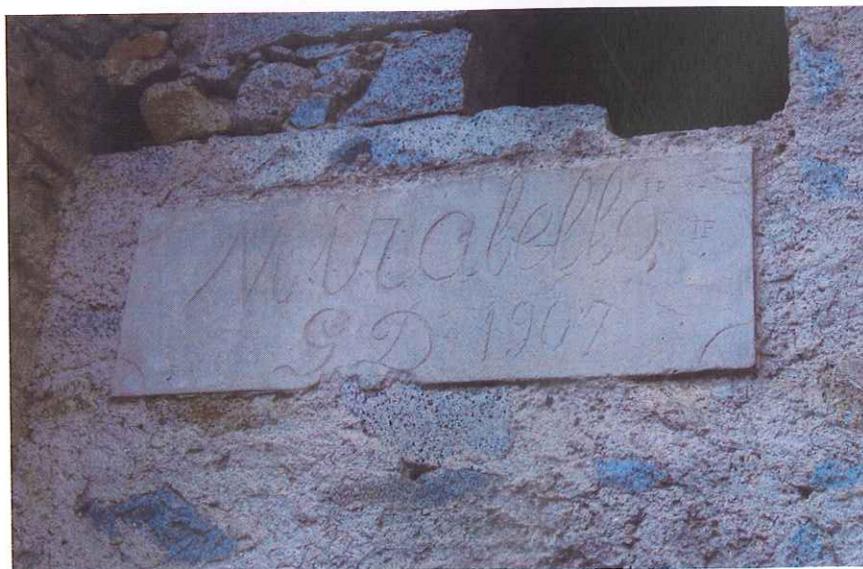
EFFIGE PRESENTE SULLA FACCIATA PRINCIPALE DELL'EDIFICIO

ANNO 1881



EFFIGE PRESENTE SULLA FACCIATA PRINCIPALE DEL CASCINELLO

ANNO 1907



EFFIGIE PRESENTE SULLA PARTE ALTA DELLA FACCIATA  
PRINCIPALE DELL'EDIFICIO  
ANNO 1930



Queste trascrizioni ci forniscono le epoche esatte di costruzione delle varie parti che compongono l'edificio; nel 1881 è avvenuta l'edificazione dell'originario edificio adibito a piccola stalla con soprastante fienile; nel 1907 fu edificato l'adiacente cascino e nel 1930 avvenne la sopraelevazione di un piano dell'edificio principale.

Dopo di allora l'immobile non ha subito interventi edilizi a suo carico.

Le sue attuali sembianze vengono riprodotte nella documentazione fotografica che segue:

VISTA DEI PROSPETTI SUD ED EST (facciata principale)



VISTA LATO SUD DELL'EDIFICIO



VISTA DEL PROSPETTO NORD CON L'ADIACENTE CASCINELLO



VISTA DEL LATO OVEST (retro dell'edificio)





La p.ed. 1624 è costituita da tre piani fuori terra, con annesso, adiacente il lato nord, un corpo di fabbrica sviluppato a piano terra adibito a cascine.

L'edificio presenta due anomalie rispetto alle caratteristiche medie degli altri rustici presenti nel territorio tionesse: la cospicua altezza (8,15 ml al colmo e 7,25 ml all'imposta del tetto) ed il numero dei piani dell'edificio principale (3).

E' plausibile che quello che in origine nacque come un piccolo edificio (stalla con soprastante fienile) sia stato ampliato in tempi successivi per sopravvenute esigenze; dapprima con l'aggiunta dell'ampio cascine, e nel primo dopoguerra con l'avvenuta sopraelevazione di un piano.

Inoltre, la presenza dei piccoli fori a forma circolare a piano primo fa pensare ad un suo utilizzo quale "roccolo" (come anche viene definita la zona), cioè edificio utilizzato per la caccia alla fauna migratoria.

## 2. DISPOSIZIONE DEI LOCALI E CONDIZIONI ATTUALI DELL'EDIFICIO

Da una porta in legno situata sul lato est dell'edificio si accede alla stalla a piano terra.

Al primo piano (fienile) si accede attraverso portone in legno collocato sul retro dell'edificio (lato ovest); tale fienile è collegato tramite una scaletta interna in granito, costruita a ridosso della muratura del lato nord, al piano sottotetto, ove si trova un secondo locale adibito a

fienile – deposito.

Il cascinallo è accessibile attraverso porta in legno situata nel lato est dell'edificio.

In posizione sud rispetto all'edificio principale è presente un piccolo locale interrato accessibile da una porta in legno, che in origine presumibilmente veniva utilizzato quale deposito del latte e di altri prodotti caseari da mantenere freschi.

Il corpo di fabbrica principale, libero sui 4 lati ad esclusione di parte del lato nord parzialmente occupato dall'adiacente cascinallo, avente copertura a due falde e manto in tegole di cotto tipo "marsigliesi", si presenta attualmente in mediocre stato di conservazione. Sia le parti in muratura che lignee (porte e tamponamenti esterni) sono esattamente quelle originarie dell'edificio, il quale non ha subito alcun intervento edilizio successivo alla sua sopraelevazione avvenuta nel 1930.

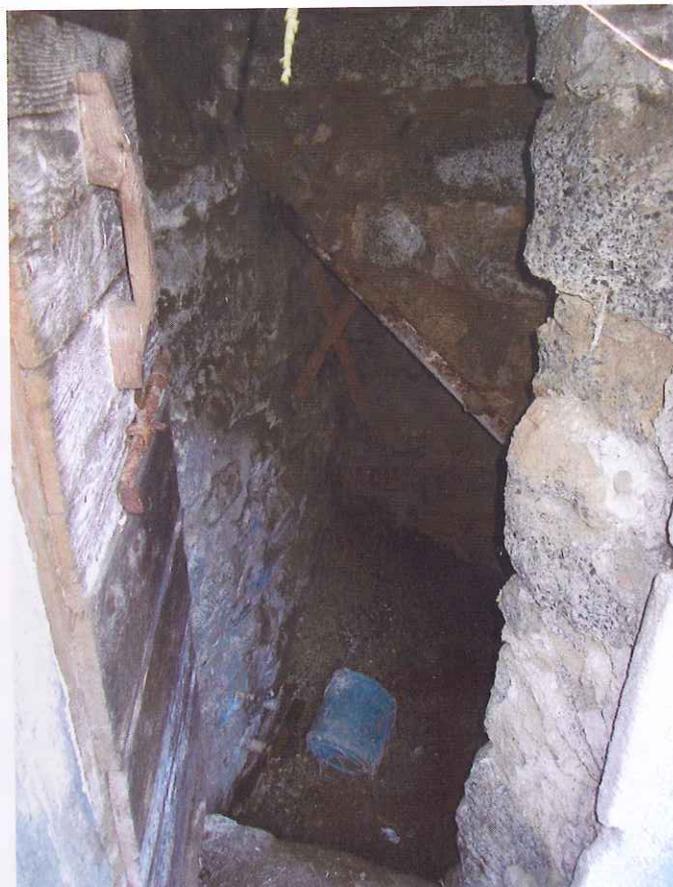
Il cascinallo versa in condizioni più precarie in quanto la sua falda di copertura presenta vaste spaccature, dovute alla sua vetustà ed alle intemperie.

Le murature perimetrali sono realizzate con pietrame misto (in prevalenza granito) di diversa pezzatura e cantonali in granito, e finitura con intonaco in calce a raso pietra.

Tutti i fronti sono dotati di fori necessari all'illuminazione (stalla e cascinallo) ed all'areazione (fienile).

Si allega documentazione fotografica con le viste interne dell'edificio:

#### VISTA INTERNA DEL PICCOLO LOCALE DEPOSITO A SUD DELL'EDIFICIO

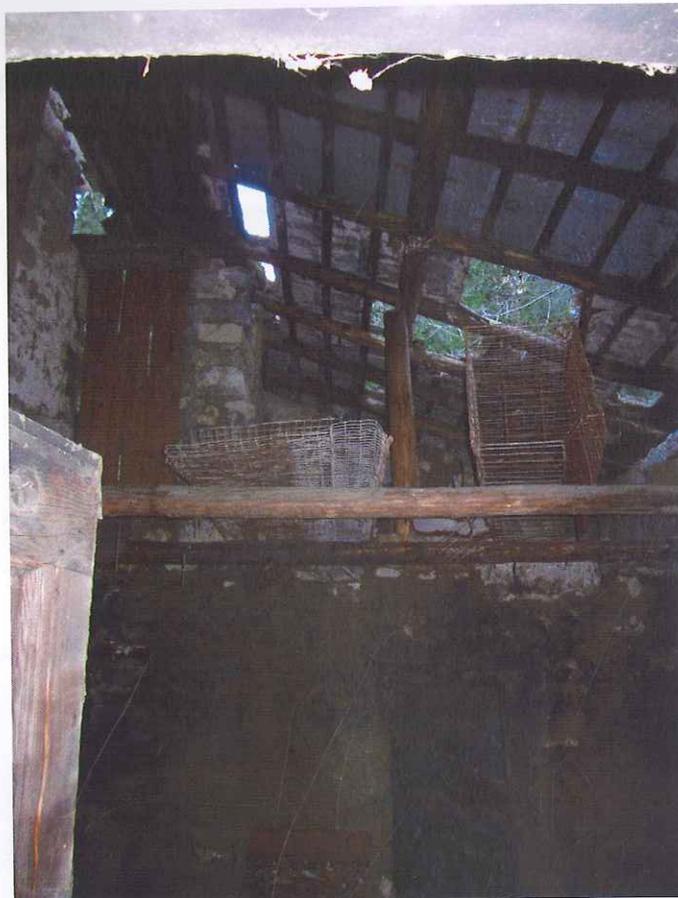


VISTA INTERNA DELLA STALLA A PIANO TERRA - SEMINTERRATO



VISTE INTERNE DEL CASCINELLO





L'edificio risulta servito dalla rete pubblica dell'acquedotto.

### **3. LA VIABILITA', L'ACCESSO E LE PERTINENZE ESTERNE.**

#### **L'accesso e la viabilità.**

L'edificio dista solamente circa 500ml dall'abitato di Tione (loc. Cantes), dal quale si può percorrere con ogni mezzo la viabilità comunale che conduce alle località montane tionesi (percorribile pressoché tutto l'anno) per raggiungere, poco prima del primo tornante di della località "Pissiniga", una stradina comunale carrabile avente sviluppo di circa 200ml, che permette di raggiungere l'edificio p.ed. 1624 e le sue pertinenze esterne.

Tale viabilità secondaria comunale prosegue oltre l'edificio come sentiero pedonabile, di cui si notano i caratteristici massi in granito posti verticalmente a sua delimitazione, fino al raggiungimento, dopo circa 200ml, della località "Cenglo".

#### **Le pertinenze esterne.**

Le pertinenze esterne all'edificio, contraddistinte da porzioni delle pp.ffa. comunali n° 2923 E 2924, costituite da prato in leggera pendenza, arricchiscono l'edificio di adeguati spazi esterni i quali, soprattutto per quanto riguarda lo spazio esterno a sud-ovest dell'edificio, presentano buona esposizione e soleggiamento pomeridiano.

Con l'accorgimento del taglio di una porzione di alberi ad alto fusto situati ad est dell'edificio, si permetterebbe allo stesso di arricchirsi di una pregevole vista sull'abitato di Tione di Trento,

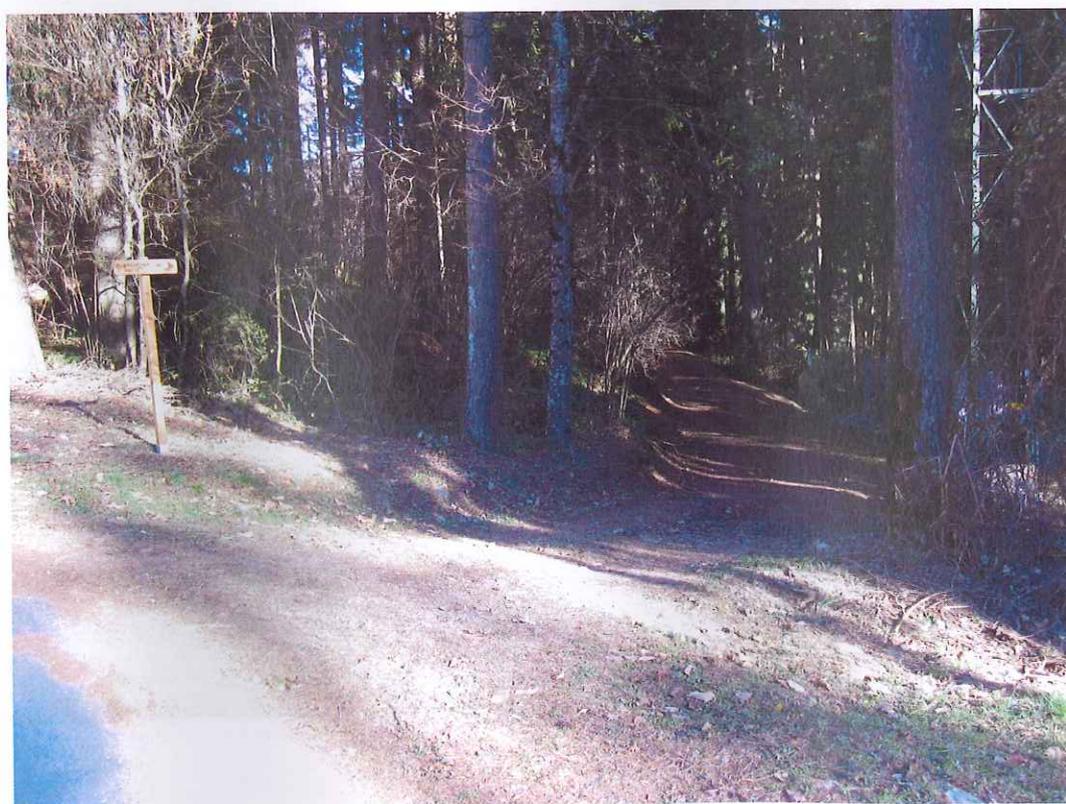
e di un miglior soleggiamento.

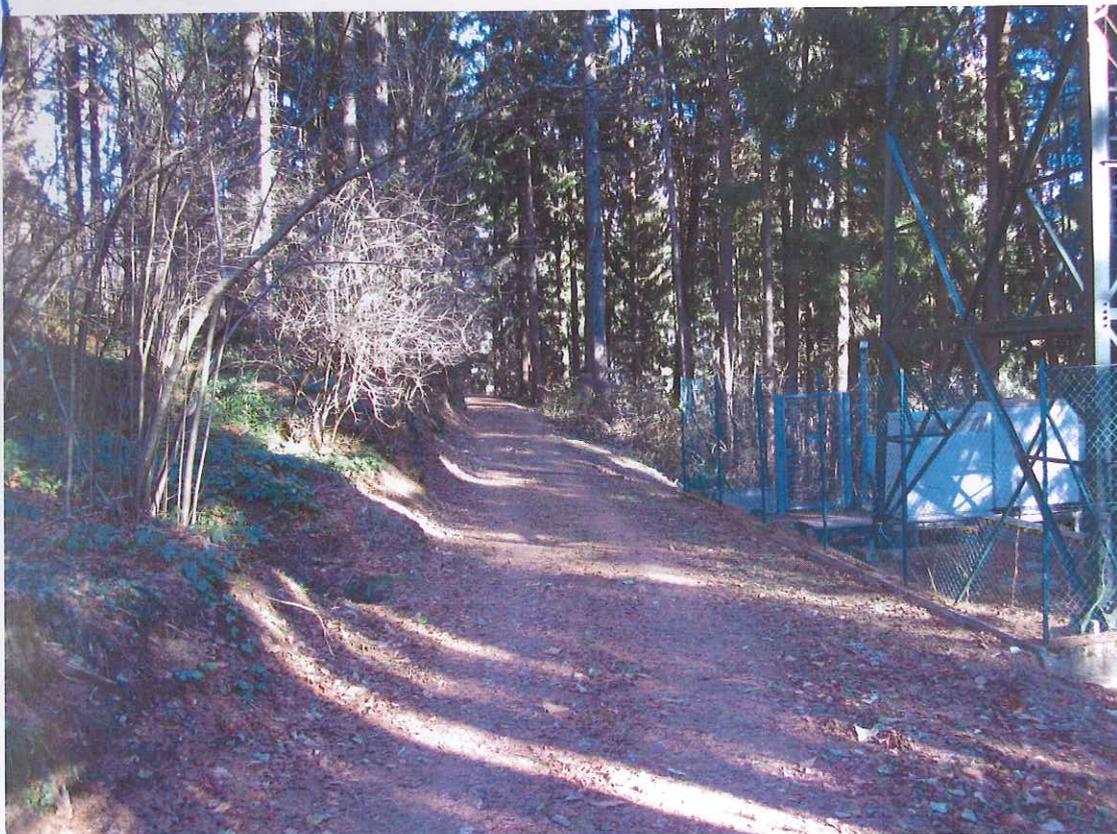
Si allega relativa documentazione fotografica:

VISTA DELL'IMBOCCO DALLA VIABILITA' PRINCIPALE MONTANA DI TIONE



VISTE DELLA VIABILITA' COMUNALE SECONDARIA CHE RAGGIUNGE L'EDIFICIO







VISTA DELLE PERTINENZE ESTERNE A SUD-OVEST DELL'EDIFICIO



VISTA DELLE PERTINENZE ESTERNE A VALLE DELL'EDIFICIO  
E DEI CIPPI IN GRANITO DI DELIMITAZIONE DEL SENTIERO COMUNALE



**4. DATI URBANISTICI, PREVISIONI URBANISTICHE E VINCOLI A CARICO DELL'EDIFICIO**

La p.ed. 1624 risulta censita tra gli edifici componenti il patrimonio edilizio montano del Comune di Tione nella scheda n° 35 come edificio a destinazione d'uso agricola in mediocre stato di conservazione.

L'intero compendio immobiliare ricade all'interno delle "Aree a bosco" ai sensi dell'art. 32bis delle Norme di Attuazione del PRG.



## SCHEDA DELL'EDIFICIO ALLEGATA AL PRG

<b>Comune di Tione</b>	<b>Censimento patrimonio edilizio montano</b>	<b>N. edificio 35</b>
------------------------	---	-----------------------

### DATI GENERALI

<b>Comune di Tione</b>	<b>Località Roccolo</b>		
<b>C.C. Tione</b>	<b>P.ed 1624</b>	<b>P.f.</b>	<b>Quota m. s./m. 690</b>
<b>Caratteristiche dimensionali:</b>			
<b>Ed. principale:</b>	<b>lunghezza: m. 5,05</b>	<b>altezza d'imposta: m. 7,25</b>	
	<b>larghezza: m. 5,20</b>	<b>altezza colmo: m. 8,15</b>	
<b>Cascinello: m. 4,20x6,60</b>			

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



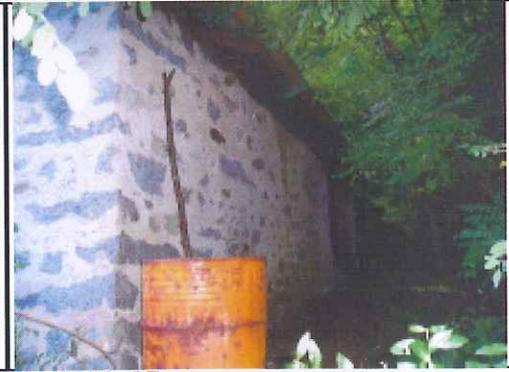
Facciata Sud-Est



Facciata Sud-Ovest

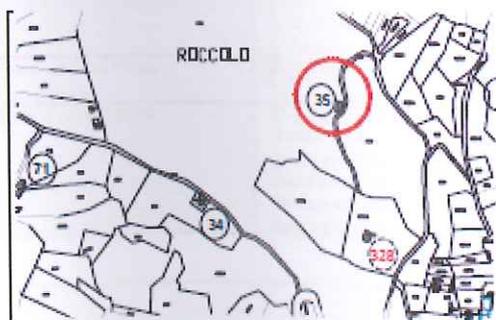


Facciata Nord-Ovest

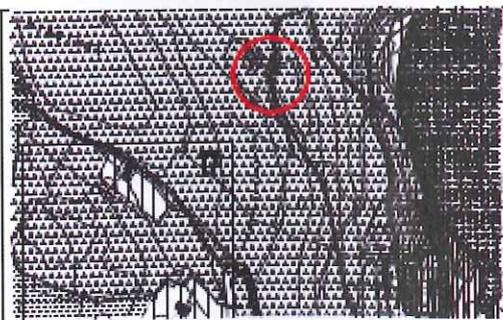


Facciata Nord-Est

### ESTRATTO MAPPA



### ESTRATTO PRG



Comune di Tione		Censimento patrimonio edilizio montano			N. edificio 35
<b>ANALISI</b>					
1. Tipologia Funzionale	Stalla-fienile con	Abitazione	Cascinello	<input checked="" type="checkbox"/>	Stalle e fienili
	Baita	Malga	Manufatto di servizio		Altro
2. Epoca di costruzione	Anteriore al 1860	<input checked="" type="checkbox"/> Tra il 1860 e il 1945	Posteriore al 1945		
3. Uso attuale	<input checked="" type="checkbox"/> Agricolo	Artigianale	Abitativo		Turistico-ricettivo
	Di servizio				
4. Grado di utilizzo	Temporaneo	Permanente	<input checked="" type="checkbox"/> Abbandono		
5. Tipologia architettonica	Originale	<input checked="" type="checkbox"/> Modificata	Trasformata		Alterata
	Ricostruita				
6. Stato di conservazione	Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Mediocre	Fatiscente		Diroccato
	Nulla				
7. Tipo costruttivo	Pietra	<input checked="" type="checkbox"/> Pietrame irregolare	Laterizio		Misto pietra - legno
	Legno a blockbau	Legno a telaio	Legno in assito		Altro
8. Tipo di copertura	<input checked="" type="checkbox"/> A due falde	A falda unica	A più falde		Piana
	Non riconoscibile				
9. Manto di copertura	Lamiera	<input checked="" type="checkbox"/> Tegole	Scandole		Coppi
	Onduline	Cemento	Cotto		Assente
10. Tetto	<input checked="" type="checkbox"/> A capriate	Con trave di colmo	A volta		Non riconoscibile
11. Accessori tetto	Comignoli	Parabolica	Pannelli		Abbaini
	Velux	Antenna TV			
12. Elementi in aggetto	<input checked="" type="checkbox"/> Poggioli	Ballatoi	Scale		Camino
	Forno	Tettoie			
13. Serramenti fori	Legno	Alluminio	Pvc		Ferro
14. Finiture intonaco	A raso sasso	Intonaco grezzo	Civile e tinteggiatura		Altro
15. Particolari di pregio	Fori	Travi - Stipiti	Affresco- Dipinto		Focolari - forni
	Intagli	<input checked="" type="checkbox"/> Scritte storiche			
16. Volume	<input checked="" type="checkbox"/> Ampliamenti	Superfazioni			
17. Pertinenze	<input checked="" type="checkbox"/> A verde aperto	A verde recintato	A giardino		Manufatto di servizio
	A verde con alberature	Orto			
18. Approvvigionam. idrico	Rete potabile	Vasca accumulo	Sorgente	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
19. Impianto fognario	Rete fognaria	Vasca Imhoff	A dispersione	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
20. Viabilità - Accesso all'area	Strada comunale	Strada forestale	Strada privata	<input checked="" type="checkbox"/>	Sentiero
	Pista	Assente	Via vecchia comunale		
21. Viabilità - Accesso all'edificio	Strada comunale	Strada forestale	Strada privata	<input checked="" type="checkbox"/>	Sentiero
	Pista	Assente	Via vecchia comunale		
22. Legislazione (vincoli)	<input checked="" type="checkbox"/> Area protetta SIC				
23. Classificaz. tipologica	<input checked="" type="checkbox"/> Edificio esistente	Edificio da recuperare	Rudere		
<b>PREVISIONE PRG</b>					
1. Tipologia architettonica di riferimento	A3				
2. Tipologia di intervento	M1 - Manutenzione ordinaria	M2 - Manutenzione straordinaria	R1 - Restauro	<input checked="" type="checkbox"/>	R2 - Risanamento conservativo
	R3 - Ristrutturazione edilizia	R4 - Sostituzione edilizia	R5 - Ripristino edilizio		R6 - Demolizione e rinaturalizzazione sito
3. Destinazione d'uso compatibili	<input checked="" type="checkbox"/> Agricolo	Artigianato locale	<input checked="" type="checkbox"/>	Abitativo saltuario	Turistico - ricettivo
	Di servizio				
4. Note e prescrizioni	<p>E' ammessa la ricomposizione volumetrica secondo le caratteristiche tipologiche del manuale d'intervento, rimozione della sopraelevazione e delle travi poggioio - si conservino le iscrizioni storiche presenti sul fronte principale.</p> <p>Ricadendo in area SIC o ZPS nel caso di interventi di trasformazione dovrà essere assoggettato a valutazione di incidenza.</p> <p>Eventuali nuovi fori (massimo n.2) sono ammessi sui fronti laterali S-O e N-E</p>				

A carico dell'edificio in questione è prevista l'attuazione di un intervento di risanamento conservativo anche con cambio di destinazione d'uso da agricola ad abitativa saltuaria, con la seguente prescrizione: *“E' ammessa la ricomposizione volumetrica secondo le caratteristiche tipologiche del manuale d'intervento, rimozione della sopraelevazione e delle travi poggiolo; si conservino le iscrizioni storiche presenti sul fronte principale. Ricadendo in area SIC o ZPS nel caso di interventi di trasformazione dovrà essere assoggettato a valutazione d'incidenza. Eventuali nuovi fori (massimo n° 2) sono ammessi sui fronti laterali sud-ovest e nord-est”.*

Il recupero di questa tipologia di edifici è ammessa a condizione di preservare e recuperare i caratteri architettonici tradizionali degli edifici e delle loro pertinenze e purchè l'intervento sia compatibile con il contesto paesaggistico – ambientale dei luoghi.

Il recupero inoltre è ammesso nel rispetto dei caratteri formali, distributivi, tipologici ed architettonici dettati dal manuale tipologico della “Cà da mont” allegato al vigente PRG di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano.

La tipologia architettonica di riferimento per il recupero della p.ed. 1624 è la tipologia “A3 – Cà da mont con timpano in legno e tamponamenti lignei in facciata e laterali”, di cui alla seguente tipologia architettonica:



Nell'ipotesi di un recupero ai fini abitativi stagionali si dovrà provvedere, conformemente alle prescrizioni riportate nella scheda dell'edificio, ad eliminare l'ultimo piano dell'edificio principale, impropriamente oggetto di sopraelevazione avvenuta presumibilmente più di 50 anni addietro, la rimozione dei modioni presenti in quanto non è possibile realizzare balconi, ed il rifacimento della copertura a due falde in posizione leggermente sopraelevata rispetto

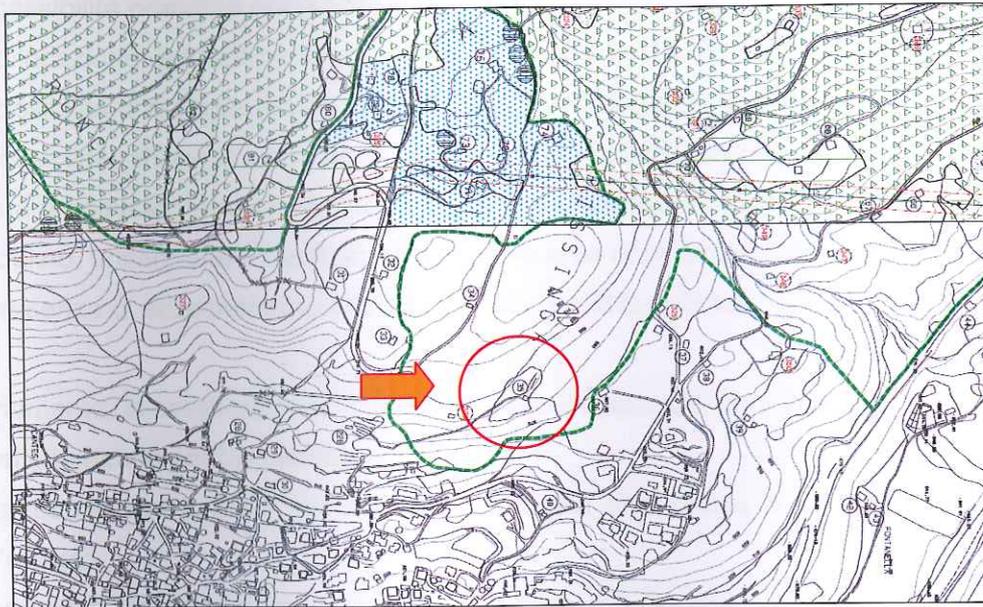
al corpo murale secondario, costituito dal cascino.

Tuttavia il vigente Piano Regolatore permette la cosiddetta "ricomposizione dei volumi"; infatti il volume eliminato a seguito della "rimozione della sopraelevazione", come prescritto nella scheda dell'edificio, potrà essere riutilizzato con lo scopo di ampliare lateralmente l'edificio.

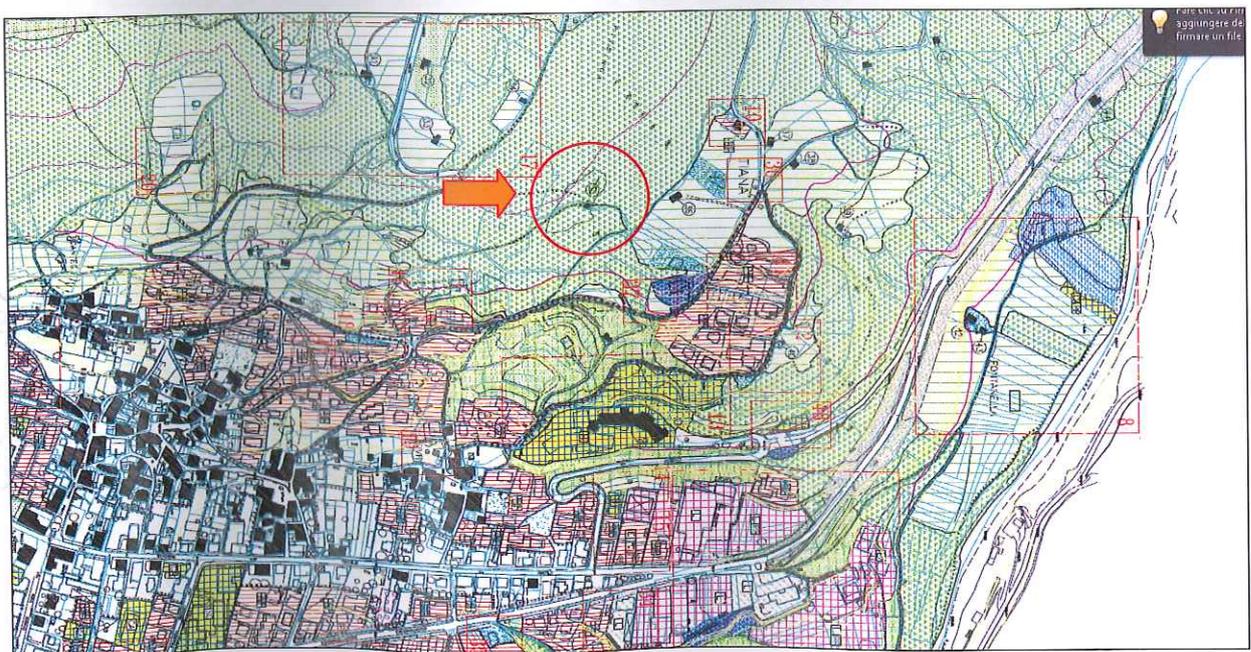
I vincoli a carico dell'immobile sono i seguenti:

- lo stesso ricade in area di Tutela paesaggistico – ambientale;
- ricade all'interno del Sito di Interesse Comunitario n° SIC IT3120152;
- ricade, ai sensi della Carta di Sintesi geologica della PAT, in "Area con penalità gravi o medie".

#### ESTRATTO CARTOGRAFIA DEL PRG DELLE "CA' DA MONT"



#### ESTRATTO CARTOGRAFIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE



### **Previsioni urbanistiche a carico delle pertinenze esterne.**

L'area pertinenziale risulta inedificabile ad esclusione della possibilità di realizzarvi un manufatto accessorio (possibile qualora l'edificio venga destinato ad residenza stagionale) di superficie massima di 12mq da destinare a deposito/legnaia.

## **PARTE III – STIMA DEI BENI**

### **1. CARATTERISTICHE CHE AUMENTANO O DEPREZZANO IL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.**

Le caratteristiche che contribuiscono ad arricchire il valore dei beni in oggetto sono:

1. la posizione non distante dall'abitato di Tione di Trento;
2. l'accessibilità possibile pressochè tutto l'anno;
3. la collocazione dell'edificio in un contesto appartato ed isolato da altri edifici;
4. la possibilità di adibirlo, anche interamente, a residenza di tipo stagionale;
5. la possibilità, attraverso il taglio di una porzione di piante ad alto fusto, di arricchire l'edificio di una pregevole vista sull'abitato di Tione e la circostante vallata;
6. l'acquisto, unitamente all'edificio, di esclusiva area di pertinenza esterna;
7. la presenza di allacciamento alla rete dell'acquedotto pubblico.

Contrariamente, le caratteristiche che deprezzano il valore dei beni in oggetto sono:

1. le limitate dimensioni in pianta;
2. la presenza del sedime del sentiero comunale che passa a ridosso della facciata est dell'edificio;
3. la presenza del Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) che contribuisce a ridurre la piena disponibilità dei beni;
4. la necessità di cospicui interventi edili al fine di poter destinare l'edificio a residenza stagionale.

### **2. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

Il giudizio di stima, ordinario ed oggettivo, si effettua sempre tramite un confronto; il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

La metodologia estimativa che si intende adottare risulta essere quella per comparazione diretta, utilizzabile qualora siano reperibili sul mercato valori attribuibili a compravendite di immobili con caratteristiche similari all'edificio che intendiamo valutare.

Le analisi di mercato effettuate hanno permesso di assegnare all'edificio p.ed. 1624, il valore di € 400,00 a metro quadrato di superficie lorda.

L'area pertinenziale viene valutata mediamente in €/mq 10,00.

#### PARTE IV - CONCLUSIONI

In seguito alle premesse sino a qui descritte si assume che il valore di mercato a base d'asta del compendio immobiliare costituito dall'edificio rustico p.ed. 1624 in C.C. Tione 1<sup>a</sup> parte, e di mq. 1.000 di pertinenze esterne, sia pari a:

##### EDIFICIO P.ED. 1624:

piano terra/seminterrato (compreso il cascineo): mq. 54,71

piano primo: mq. 27,43

Piano sottotetto: mq. 27,43

Accessorio a sud della p.ed. 1624: mq. 2,00

TOT. MQ. 111,57 X €/MQ 400,00 = €. 44.628,00

##### PERTINENZE ESTERNE (PORZIONI DELLE PP.FF. 2923 E 2924):

TOT. MQ. 1.000,00 X €/MQ 10,00 = €. 10.000,00

**VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE: €. 54.628,00**

Tanto giudica e riferisce la sottoscritta in evasione dell'incarico ricevuto.

Tione di Trento, lì 10.12.2013

IL TECNICO COMUNALE

geom. Giuliana Amistadi





**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TIONE DI TRENTO**

V.le Mons. D. Perli nr. 2

**38079 TIONE DI TRENTO**

Tel. n. (0465) - 324990

Fax n. (0465) - 323214

e-mail: [gdptione@regione.taa.it](mailto:gdptione@regione.taa.it)

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA**

L'anno DUEMILATREDICI.- il giorno UNDICI.- del mese di DICEMBRE.-----  
nella cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Tione di Trento, davanti alla sottoscritta  
Patrizia Leonardi - Cancelliere - è personalmente comparso la signora  
AMISTADI GIULIANA nata a TIONE DI TRENTO (TN) il 29 GENNAIO 1980.-  
identificata mediante PATENTE DI GUIDA nr. TN5037307X rilasciata dalla M.C.T.C di  
TRENTO il 22.09.1998 valida al 22.09.2018.-----

la quale chiede di asseverare la perizia che precede.-----

Ammonita ai sensi di legge e deferitole il giuramento di rito, la predetta signora AMISTADI  
GIULIANA presta giuramento secondo la formula:-----

*"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL  
SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI DI COMPETENZA L'ESATTA VERITA'"*.

In fede.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE  
- Patrizia Leonardi -



IL TECNICO

Lì 11.12.2013.-

Rilascio in esenzione da bollo come da richiesta agli atti, a sensi dell' art. 16 della tabella.B)  
allegata al D.P.R. 26.10.1972, NR. 642 e s.m., per uso esclusivo del Comune di TIONE DI  
TRENTO - TN -

S.I.G.P.  
RG. NR. 300/2013.-



IL CANCELLIERE  
- Patrizia Leonardi -