

# COMUNE DI SFRUZ

Comune di: SFRUZ

Provincia di: TRENTO

## Terreno agricolo sulla p.f.428 in C.C.Smarano

### PERIZIA DI STIMA

**studio tre** a.r.l.

38023 CLES (Tn) - via Trento, 1

tel. 0463-421630

fax. 0463-421480

e-mail info@studiotreclles.com

www.studiotreclles.com

All./Tav.

# B-01

scala:

--

data emissione:

05/03/2019

Revisione n:

data:

Cat.

A

Cod. prog.

5026

Firma

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO

Dott. Ing. DENIS CHINI

INSCRIZIONE ALBO N° 3842

Elab.

1

Contr.

Arch.

L.3.5.

File

N:\SFRUZ\Amm com\5026 Perizia di stima della p.f.428 c.c. Smarano

### Premessa

Il sottoscritto Denis Chini, nato a Cles il 19/08/1977, con studio a Cles in Via Trento, 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n. 3012, su incarico del comitato Amministrazione comunale di Sfruz eseguito con delib n.9 del Comune di Sfruz d.d. 21/02/2019 è stato chiamato a stimare il più probabile valore di mercato della p.f. 428 in Comune catastale di Smarano, di proprietà del suddetto Comune di Sfruz come di seguito individuata.

Lo stato dei luoghi considerato per la stima dell'immobile di cui sopra è da intendersi alla data di redazione della presente perizia, che è compilata al fine di fornire una quotazione quanto più verosimile in vista di una possibile eventuale vendita da parte dell'attuale proprietario.

### Inquadramento generale p.f. 428 C.C. Smarano

La particella fondiaria 428 nel Comune catastale di Smarano è sita nella periferia sud rispetto al centro abitato della frazione e contraddistingue un fondo di superficie catastale pari a 809 mq.

La particella, di forma allungata in direzione nord-sud, è circondata a nord est e ovest da fondi agricoli privati, mentre confina con una stradina interpodereale asfaltata sul lato a meridione. La presenza di questa via strada aumenta l'appetibilità del fondo, rendendolo accessibile, lavorabile anche con macchinari pesanti e indipendente dalle altre proprietà.

La particella oggetto di stima al momento del sopralluogo si presenta come prato verde da foraggio, con buon grado di manutenzione, prevalentemente pianeggiante e libero da vegetazione.



Figura 1: Ortofoto con catasto

**Inquadramento urbanistico**

La p.f.428 è inserita in una vasta "area agricola primaria" sia secondo il P.R.G. del Comune di Predaia (ex Comune di Smarano), che confrontando la cartografia del Piano Urbanistico Provinciale, il quale definisce la zona in esame come Area agricola di pregio.

Di seguito si riporta la legenda del P.R.G. di Smarano con i dati urbanistici di riferimento per tutte le destinazioni urbanistiche. Si noti come per l'"Area agricola primaria - E1" la densità edilizia consentita (pari a 0,1 mc/mq) non permetta l'edificazione di volumetrie rilevanti e soprattutto l'art. 33 delle Norme di Attuazione limita la possibilità di eventuali edificazioni vincolandole ai soli scopi agricoli.

COLORE	PA		PL			PA										PA						PA		PA													
ZONA	AREE DI ANTIKO RISEGNAAMENTO		AREE RESIDENZIALI					AREE PRODUTTIVE SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO			AREE PRODUTTIVE SETTORE PRIMARIO AREE AGRICOLE, BOSCO, PASCIOLO					AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI					AREE DI RISPETTO, SALVAGUARDIA E TUTELA (Vincoli ad. territoriali)					AREE Agricole PUP		AREE									
SIGLA	PRK	PRU	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2	D4	D6	D3	E1	E2	E3	E4	E5	F1	F2	F3	F4	F5	G1	G2	G3	G4	G5	G6			I					
DENOMINAZIONE	AREE DI ANTIKO RISEGNAAMENTO		AREE RESIDENZIALI					AREE PRODUTTIVE SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO			AREE PRODUTTIVE SETTORE PRIMARIO AREE AGRICOLE, BOSCO, PASCIOLO					AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI					AREE DI RISPETTO, SALVAGUARDIA E TUTELA (Vincoli ad. territoriali)					AREE Agricole PUP		AREE									
ART. P.R.G.	ART. 10		ART. 27					ART. 32			ART. 33					ART. 41 - 45					ART. 48					ART. 50		ART. 51		ART. 52		ART. 53		ART. 54		ART. 55	
DENSITA' EDILIZIA			2.0	1.5	1.2	1.3	1.3	1.3	3.0	5.5	—	—	—	0.10	0.10				4.0	0.1	1.0																
ALTEZZA MASSIMA			8.00	8.50	7.00	8.50	8.50	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	12.00	8.00	8.00															
LOTTO MINIMO			—	800	800	800	—	—	1500	—	1000	1000	200	300	300	—	—	—	500	1000	—																
IND.MAX. COPERTURA			40%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
DISTANZA STRADA			ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	ART. 49	
DISTANZA CONFINI			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
DISTANZA FABBRICATI			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
PARCHEGGI			L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91	L.P. 22/91		
NOTE																																					

Figura 2: Legenda del P.R.G. del comune di Predaia - ex Smarano

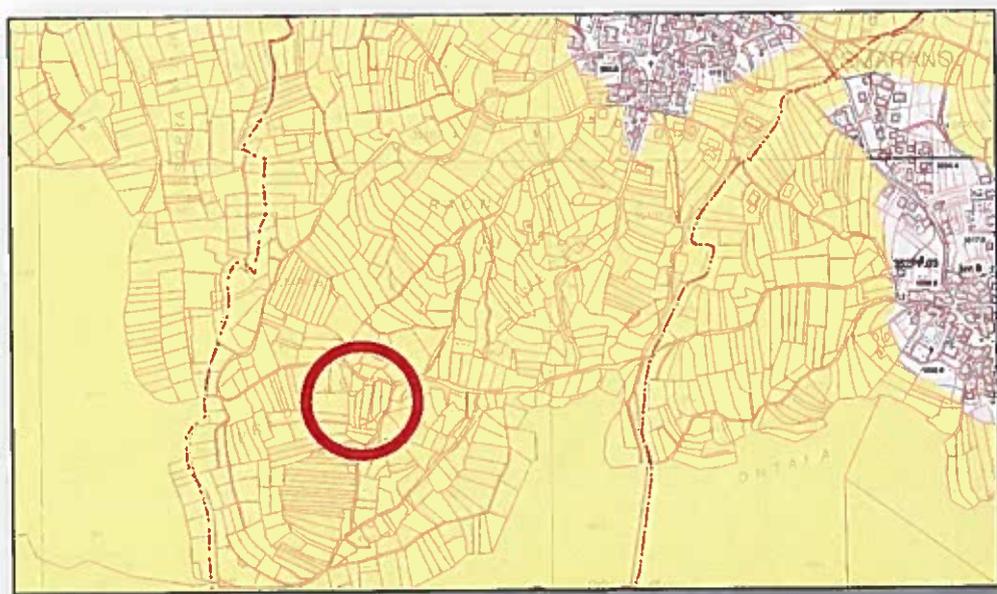


Figura 3: Area di tutela ambientale

**Sopralluogo e descrizione del bene oggetto di stima**

Nel corso di un sopralluogo eseguito dal sottoscritto il giorno 07/02/2018 per valutare al meglio le caratteristiche del bene da stimare, è stata redatta una esauriente documentazione fotografica di cui nelle pagine seguenti si riporta un estratto ritenuto significativo.



Figura 4: Vista da nord a sud



Figura 5: Vista verso nord-est



Figura 6: Vista verso sud-est



Figura 7: Vista verso nord-ovest

Osservando i luoghi è percepibile l'omogeneità della particella in esame con il contesto immediatamente esterno ed in particolare con le pp. ff. 437/2, 429/1, 430/1, 421/2, 434/1, 435 ecc.. molto simili alla p.f. 428 per pendenza, esposizione, coltura e dotazioni impiantistiche. La p.f. 428 è servita dall'impianto di irrigazione a pioggia, che seppur non di recente costruzione, garantisce al fondo di essere ben irrigato anche in previsione di una eventuale futura trasformazione a frutteto.

Ci si limita qui a constatare che l'eventuale accorpamento della p.f. 428 alle altre circostanti possa produrre un indubbio aumento di valore dell'intero comparto, permettendo trasformazioni colturali più redditizie dell'attuale mantenimento a produzione foraggera.

### Situazione catastale e tavolare e regolarità edilizia della p.f.428

Di seguito la ricognizione dei dati catastali e tavolari per la realtà oggetto di stima:

Oggetto della stima		p.f. 428 C.C. Smarano			
<b>Situazione catastale</b>					
N	Proprietario				Quota
1	Comune di Sfruz				1/1
Catasto fabbricati del Comune catastale di:		354 - SMARANO (TN)			
Indirizzo:		Loc. Predière			
Foglio	Particella	Partita Tavolare	Coltura	Classe	Superficie
3	428	269	Prato	3	809 mq
Nota:					
<b>Situazione tavolare</b>					
N	Proprietario				Quota
1	Comune di Sfruz				1/1
Libro fondiario del Comune catastale di:		354 - SMARANO (TN)			
Indirizzo:		Loc. Predière			
Tipologia	P.f.	PT	Qualità		Superficie (mq)
Particella fondiaria	428	269			809
Nota: --					

Riguardo alla regolarità edilizia della p.f. 428 non risultano attività edilizie passate o in atto.

Individuazione della porzione della p.f.428 da stimare



Figura 8: Estratto della mappa catastale

Valutazione

Le fonti utilizzate, allo scopo di reperire dati di mercato sull'andamento immobiliare di settore, sono state:

- acquisizione e confronto di prezzi di mercato analoghi al caso in esame;
- reperimento valori di riferimento su riviste di settore;
- quotazioni e richieste/offerte su portali di settore.

Nel caso in esame la valutazione dell'immobile viene fatta esprimendo il più probabile valore unitario medio riferito all'unità di superficie. Ne deriva che l'obiettivo della valutazione è quello di stabilire il valore di mercato espresso in €/mq o meglio *-a corpo* con riferimento alla superficie catastale della particella riscontrabile dalla visura catastale aggiornata ed allegata alla presente. Si comprende che nella stima parametrica il vero e proprio parametro è quindi rappresentato dalla superficie catastale del fondo.

Stima

Tenendo conto del metodo di valutazione da adottare è il caso di attribuire preventivamente per la destinazione considerata, un più probabile valore di mercato unitario.

*Area agricola*

Per l'attribuzione del valore unitario si tiene conto del valore di mercato medio utilizzato nella zona delle aree agricole, evidenziando il fatto che la superficie in esame ad oggi è coltivata a prato, ma che potrà essere in futuro trasformata a frutteto ed essere accorpata ad altre superfici circostanti, con indubbio beneficio in termini di rendita.

La presenza dell'impianto di irrigazione già presente e di un buone possibilità di accesso, con esposizione favorevole ne aumentano di sicuro l'appetibilità, la conformazione planimetrica invece, che a nord presenta un sensibile restringimento, ne comporta invece un lieve deprezzamento.

Valore unitario attribuito area agricola: 20,00 €/mq

In conclusione, in evasione all'incarico assunto e considerando tutto quanto sopra esposto, si valuta che il valore dell'intera p.f. 428 in C.C. Smarano di superficie catastale complessiva pari a 809 mq, la cui posizione planimetrica e conformazione sono rappresentate nell'estratto mappa riportato a pagina precedente nella presente relazione (area con campitura retinata di colore rosso) è dato dalla seguente operazione:

$$20,00 \text{ €/mq} * 809 \text{ mq} = 16.180 \text{ €}$$

che può essere arrotondata a = 16.000 €

In fede,

Ing. Chini Denis



Cles, 05/03/2019