

---

# **RELAZIONE di STIMA**

relativa ai beni immobili di proprietà  
**del fallimento 16/2019 del Tribunale di Trento**

---



Il perito estimatore

Cavedine, 07 settembre 2022

---

## **SOMMARIO**

<b>1</b>	<b>CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VALUTAZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>INQUADRAMENTO DELLE AREE.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>DATI TAVOLARI E CATASTALI .....</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>14</b>
<b>5.2</b>	<b>DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....</b>	<b>21</b>
<b>6.1</b>	<b>ANALISI DEI VALORI DI MERCATO DI EDIFICI RESIDENZIALI DELLA ZONA .....</b>	<b>21</b>
<b>6.2</b>	<b>VALORE DI MERCATO .....</b>	<b>22</b>
6.2.1	Valore di trasformazione terreni siti all'interno dell' ambito 3 .....	22
6.2.2	Valore di mercato aree esterne all'ambito 3.....	24
6.2.3	Aree a destinazione agricola e viabilità .....	24
<b>7</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>27</b>

\*\*\*\*\*

---

## 1 CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA

Lo Studio Professionale geom. --- OMISSIS ---con sede in --- OMISSIS ---, ha ricevuto l'incarico dal dott. --- OMISSIS --- di redigere una perizia di stima al fine di accertare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari di proprietà del fallimento **16/2019 del Tribunale di Trento**, identificati dalle:

- **P.T. 10 - p.f. 733 C.C. Vigolo**
- **P.T. 118 - pp.ff. 731, 740/1, 740/2, 741, 748/3, 749/2, 758/2, 759/2 e 900/2 C.C. Vigolo**
- **P.T. 486 – pp.ff. 726/2 e 743 C.C. Vigolo**
- **P.T. 520 - p.f. 739 C.C. Vigolo**
- **P.T. 523 - pp.ff. 631, 726/3, 726/5 e 746 C.C. Vigolo**
- **P.T. 533 p.f. 755/2 C.C. Vigolo**
- **P.T. 535 – p.f.744 C.C. Vigolo**
- **P.T. 537 – quota 1058940/1800000 p.f. 632/1 C.C. Vigolo**
- **P.T. 553 – p.f. 734 C.C. Vigolo**
- **P.T. 556 – pp.ff. 750/2 e 751/2 C.C. Vigolo**
- **P.T. 565 – p.f. 630 C.C. Vigolo**
- **P.T. 574 - quota 634590/900000 p.f. 690 C.C. Vigolo;**

Accettato l'incarico, sono state effettuate le verifiche tavolari, catastali, urbanistiche, sono stati eseguiti i sopralluoghi sui luoghi oggetto di relazione, eseguiti i rilievi del caso e raccolta una dettagliata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima.

Trattasi della valutazione di alcuni appezzamenti di terreno siti nella frazione di Vigolo Baselga del Comune di Trento e ricadenti in base al Piano Regolatore Generale del comune di Trento in vigore in gran parte in area residenziale di nuova espansione e soggetti, per l'edificazione, a piano attuativo ed in parte in aree agricole e/o da adibire alla nuova viabilità di progetto per l'accesso alla nuova area residenziale.

\*\*\*\*\*

---

## 2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobile, assumendo che:

1. vi sia un proprietario orientato alla vendita;
2. il bene sia oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;
3. non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare l'offerta;
4. vi sia più di un soggetto orientato all'acquisto.

Il valore dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, dai nodi di comunicazione, dall'esistenza di infrastrutture, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori comunali.

La valutazione delle aree è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

Il valore delle aree dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità nonché dalla destinazione d'uso prevista nei P.R.G. di zona.

Nella stesura di una relazione peritale si deve mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, in condizioni ordinarie e reali in cui versa il bene al momento della stima. Gli elementi quindi che si assumono per la stima dovranno essere accuratamente vagliati sotto il **principio dell'ordinarietà** e nel presupposto della **permanenza delle condizioni assunte**.

I principi base dell'estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); **la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene**

---

**concretizzata** nelle condizioni in cui si trova il bene alla data di stima. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

Tra gli eventi che hanno fortemente influenzato il mercato si annotano:

- fase recessiva che ha colpito le attività immobiliari con conseguente contrazione dei valori e prezzi;
- la maggior attenzione delle imprese industriali, commerciali e finanziarie nei riguardi della gestione del proprio patrimonio immobiliare;
- la dismissione del patrimonio immobiliare di Enti pubblici e istituzioni private, non in grado di gestire la notevole massa di immobili che la costituiscono;
- le sofferenze bancarie, le quali necessitano di maggior affidabilità delle valutazioni;
- la crisi industriale;
- una popolazione sempre più vecchia;
- le nuove condizioni di lavoro, di svago, di mercato, nuove attrattive, ecc.).

In definitiva oggi si assiste che "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità".

### 3 VALUTAZIONE

La determinazione del valore di un terreno viene eseguita a mq catastale considerando, oltre al valore della destinazione di zona e quindi della potenzialità edificatoria, della coltura, di eventuali gravami presenti sullo stesso fondo, come meglio riportate sulle singole descrizioni.

I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati dalle pubblicazioni e testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

Considerato che non ci sono in zona comparabili per la comparazione diretta dei valori di mercato, si è fatto riferimento al metodo di valutazione di trasfor-

---

mazione, tenendo in considerazione della potenzialità edificatoria delle aree, della loro entità e aggregazione nonché dei costi del costruito, dei tempi di commercializzazione e quindi di scoperto e di quanto altro meglio specificato nei capitoli che seguono.

Per le aree agricole i valori sono stati ripresi da indagini di mercato effettuate anche presso operatori del settore e le consistenze riprese dai relativi fogli di possesso.

\*\*\*\*\*

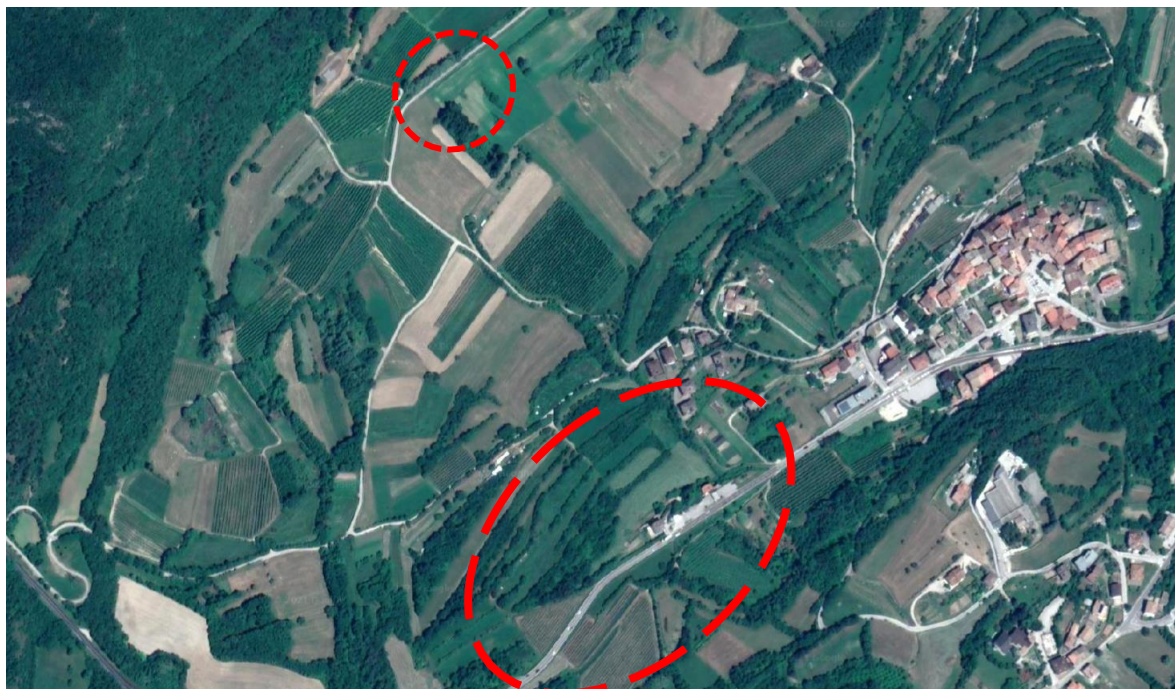


---

#### 4 INQUADRAMENTO DELLE AREE

**Trento**, i cui abitanti si aggirano intorno alle 119.000 unità, è una città di montagna di origine molto antica e capoluogo dell'omonima provincia, città che da anni è in crescita per numero di abitanti.

Le montagne che circondano il centro di Trento offrono agli abitanti locali e ai numerosi turisti molteplici iniziative ed attrattive, sia durante il periodo estivo, che durante il periodo invernale. Numerosi sono infatti le strutture attrezzate e le piste in cui gli appassionati della neve possono dare libero sfogo e concretizzare i loro desideri.



I terreni oggetto di stima si collocano nella frazione di Vigolo Baselga, più precisamente a sud/ovest del piccolo paesino, nella zona di nuova espansione che si colloca a valle della SS45bis.

**Vigolo Baselga** è una piccola frazione del comune di Trento che conta poche centinaia di abitanti; assieme a Baselga del Bondone, Cadine, Candriai, Norge, Sopramonte e Vason forma la circoscrizione amministrativa numero 3 di Bondone di Trento.

Il paese, di piccole dimensioni, è in vista del paese di Terlago e dell'omonimo lago.

## 5 DATI TAVOLARI E CATASTALI

### ❖ Estratto Tavolare P.T. 10 - p.f. 733 C.C. Vigolo

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 733		Prato	4	1261	4,23	3,91

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2				
*** Nessuna iscrizione ***						
		B				
- quota 1/1						

### ❖ Estratto Tavolare P.T. 118 - pp.ff. 731, 740/1, 740/2, 741, 748/3, 749/2, 758/2, 759/2 e 900/2 C.C. Vigolo

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 731	1	Bosco	5	2676	2,76	0,69
		Prato	4	1989	6,68	6,16
p.f. 740/1	1	Prato	7	842	0,13	0,09
p.f. 740/2	1	Prato	7	576	0,09	0,06
p.f. 741	1	Prato	7	1279	0,20	0,13
p.f. 748/3	1	Arativo	6	394	0,61	0,61
p.f. 749/2	1	Arativo	6	293	0,45	0,45
p.f. 758/2	1	Prato	6	438	0,45	0,34
p.f. 759/2	1	Vigna	7	733	1,70	1,32
p.f. 900/2	2	Arativo	4	489	1,52	0,88

		B				
- quota 1/1						

\*\*\*\*\*



❖ **Estratto Tavolare P.T. 486 – pp. ff. 726/2 e 743 C.C. Vigolo**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 726/2		Prato	4	2470	8,29	7,65
p.f. 743		Prato	6	1152	1,19	0,89

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

---

**A2**

**1914 - VERBALE 405/3 EVIDENZA CONSORTALITÀ**

di p.f. 726/2  
con p.f. 1213

---

**B**

- quota 1/1

❖ **Estratto Tavolare P.T. 520 - p.f. 739 C.C. Vigolo**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 739		Prato	7	2051	0,32	0,21

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

---

**A2**

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

---

**B**

- quota 1/1

❖ **Estratto Tavolare P.T. 523 - pp. ff. 631, 726/3, 726/5 e 746 C.C. Vigolo**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 631		Arativo	5	755	2,14	1,17
p.f. 726/3		Prato	6	927	0,96	0,72
p.f. 726/5		Prato	6	299	0,31	0,23
p.f. 746		Arativo	6	1613	2,50	2,50

**1914 - VERBALE 405/3 EVIDENZA CONSORTALITÀ**

di p.f. 631, p.f. 726/3, p.f. 726/5  
 con p.f. 1213

**B**

· quota 1/1

**❖ Estratto Tavolare P.T. 533 p.f. 755/2 C.C. Vigolo**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 755/2		Arativo	6	400	0,62	0,62

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

---

**A2**

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

---

**B**

· quota 1/1

**❖ Estratto Tavolare P.T. 535 – p.f.744 C.C. Vigolo**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 744		Prato	6	827	0,85	0,64

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

---

**A2**

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

---

**B**

quota 1/1

**❖ Estratto Tavolare P.T. 537 – quota 1058940/1800000 p.f. 632/1 C.C. Vigolo.**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 632/1		Vigna	6	713	2,21	1,47

---

**B**

quota 1058940/1800000

❖ **Estratto Tavolare P.T. 553 – p.f. 734 C.C. Vigolo**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 734		Prato	4	1223	4,11	3,79

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2				
		*** Nessuna iscrizione ***				
		B				
		- quota 1/1				

❖ **Estratto Tavolare P.T. 556 – pp. ff. 750/2 e 751/2 C.C. Vigolo**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 750/2		Arativo	5	209	0,59	0,32
p.f. 751/2		Pascolo	5	133	0,02	0,02

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2				
		*** Nessuna iscrizione ***				
		B				
		- quota 1/1				

❖ **Estratto Tavolare P.T. 565 – p.f. 630 C.C. Vigolo**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 630		Arativo	5	695	1,97	1,08

		B				
		- quota 1/1				

\*\*\*\*\*

❖ Estratto Tavolare P.T. 574 - quota 634590/900000 p.f. 690 C.C. Vigolo;

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2021				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 690		Arativo	6	561	0,87	0,87

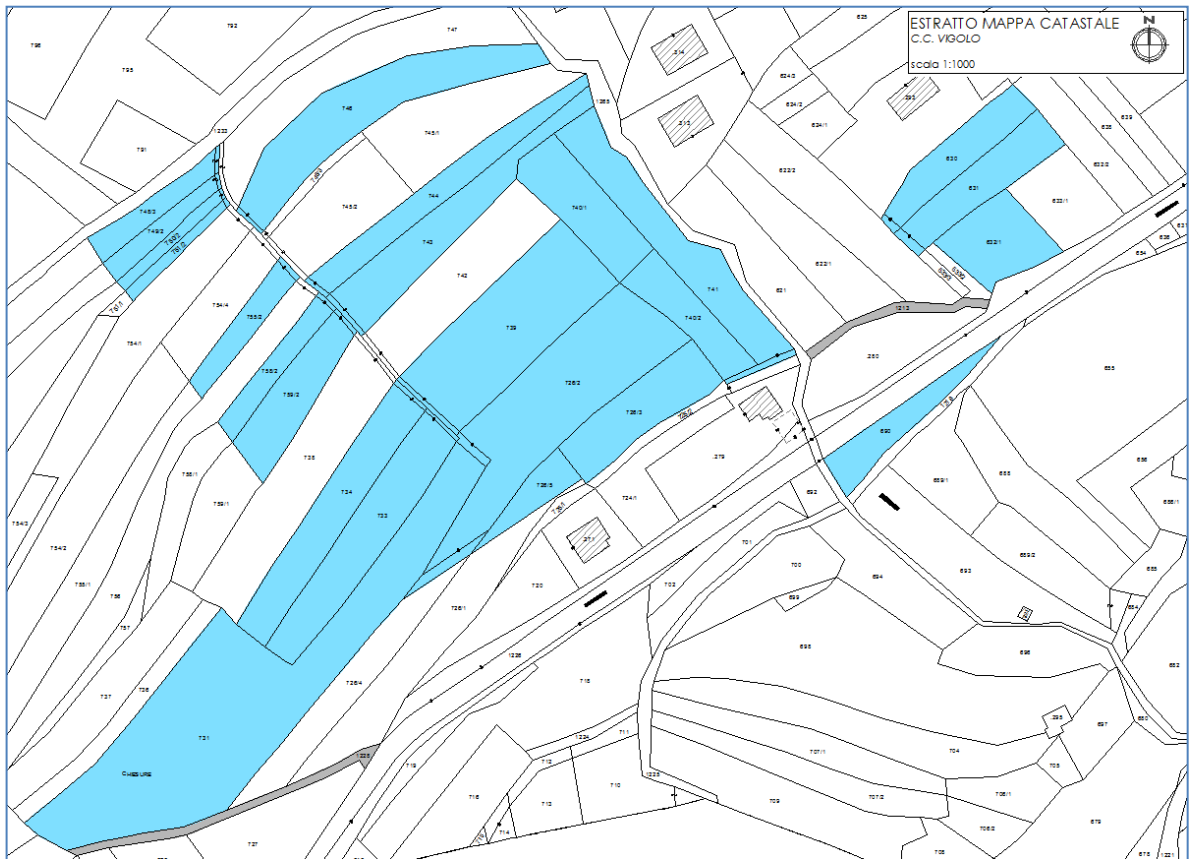
Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2			
*** Nessuna iscrizione ***					

		B			
- quota 634590/900000					

\*\*\*\*\*

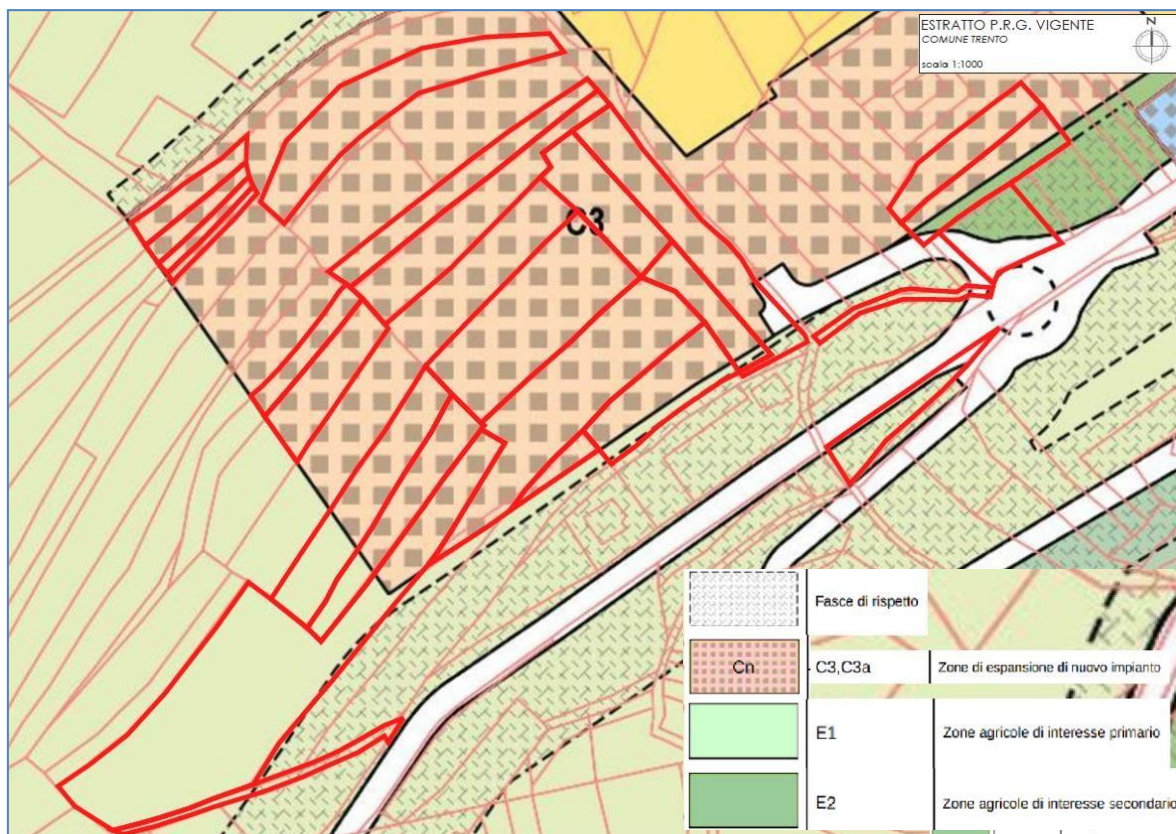
❖ Estratti mappa catastale C.C. Vigolo;





## 5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

### ❖ Estratti P.R.G. di Trento



Come si evince dallo strumento urbanistico:

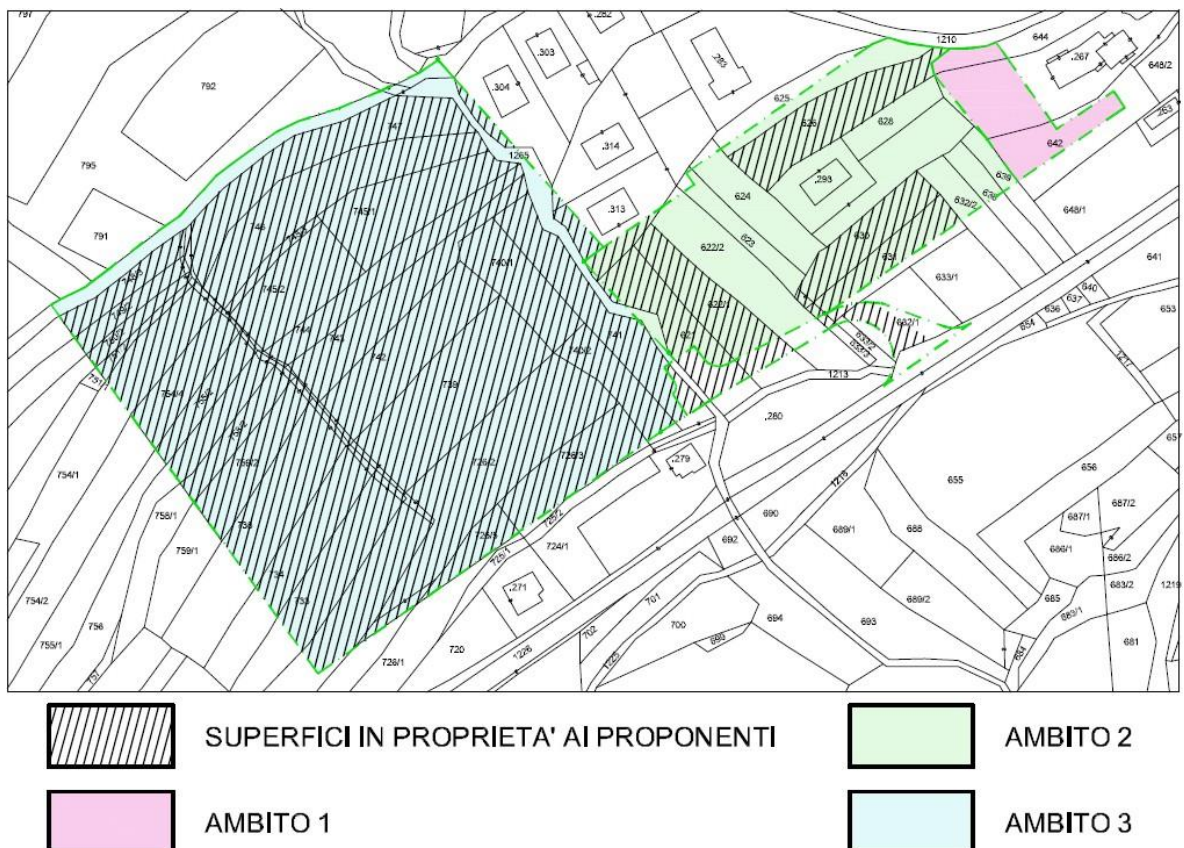
- le pp.ff. **740/1, 748/3, 749/2, 758/2, 759/2, 726/2, 743, 739, 726/5, 746, 744, 750/2, 751/2, 755/2 e 630 C.C. Vigolo**, ricadono in "**Zone C3 -zone di espansione di nuovo impianto**" normate dall'**art. 41 delle N.T.A.** del PRG di Trento.
- le pp.ff. **731, 733, 734, 726/3, 740/2, 741 C.C. Vigolo**, ricadono parte in "**Zone C3 -zone di espansione di nuovo impianto**" e parte in "**Zone E1 - zone agricole di interesse primario**" per una piccola porzione in "**fascia di rispetto stradale**" normate dagli **artt. 41, 58 e 83 delle N.T.A.** del PRG di Trento.
- la p.f. **690 C.C. Vigolo** ricade in gran parte in "**Zone E1 - zone agricole di interesse primario**" ed in "**fascia di rispetto stradale**" e per una piccola porzione in "**Zone F2 - zone destinate alla viabilità**" normate dagli **artt. 58, 66 e 83 delle N.T.A.** del PRG di Trento.



- la p.f. 631 C.C. Vigolo ricade parte in "**Zone C3 –zone di espansione di nuovo impianto**" e parte in "**zone E2 – agricole di interesse secondario**" normate dagli **artt. 41 e 59 delle N.T.A.** del PRG di Trento.
- la p.f. 632/1 C.C. Vigolo ricade parte in "**zone E2 – agricole di interesse secondario**" ed in "**fascia di rispetto stradale**" e parte in "**Zone F2 – zone destinate alla viabilità**" normate dagli **artt. 59, 66 e 83 delle N.T.A.** del PRG di Trento.

**PIANO GUIDA LOCALITÀ ARIOL APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 86 DEL 04 GIUGNO 2013**

Presso il comune di Trento è depositato ed approvato Piano Guida località Ariol che suddivide l'area in n. 3 distinti ambiti, ognuno di essi edificabile con specifica pianificazione attuativa.



L'ambito 1 è stato oggetto di piano di lottizzazione, l'ambito 2 non ha ancora avuto alcun seguito, mentre per l'ambito 3, che ricomprende gran parte delle

---

particelle oggetto di stima, **è stato da poco approvato il piano di lottizzazione dal Consiglio Comunale del comune di Trento.**

I beni oggetto di stima, secondo la normativa relativa ai vincoli geologico e idrogeologico sono normati dal P.U.P. della Provincia di Trento e sono classificati in base alla *Carta di sintesi della pericolosità* per lo più in "P1 - aree con penalità Trascurabile o assente". Si evidenzia che parte delle pp.ff. 741, 743, 744, 746 e 690 ricadono in parte in "APP - aree da approfondire".



Come si evince dallo strumento urbanistico la **p.f. 900/2 C.C. Vigolo**, ricade in "**Zone E1 - zone agricole di interesse primario**" con vincolo "**fascia di rispetto - aree di isodanno**" e "**riserve locali**" normate dagli **artt. 58, 76, 83 delle N.T.A.** del PRG di Trento.

I beni oggetto di stima, secondo la normativa relativa ai **vincoli geologico e idrogeologico** sono normati dal P.U.P. della Provincia di Trento e sono classificati in base alla *Carta di sintesi della pericolosità* **parte in "P2 - aree con penalità bassa" e parte in "APP - aree da approfondire".**

\*\*\*\*\*

## 5.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Trattasi di alcune particelle fondiarie, in gran parte accorpate ed in parte a se stanti, ricomprese per lo più in zona a destinazione residenziale C3 e quindi



soggetta a piano di lottizzazione. Si evidenzia che detta destinazione urbanistica è prevista fin dagli anni '90 ed ancora senza seguito di edificazione se non per una limitata superficie che non interessa le proprietà oggetto di stima (ambito 1).

Le particelle si collocano ad ovest del piccolo abitato di Vigolo Baselga, in località Ariol, sul lato nord della SS45bis che collega la Valle dei laghi con il capoluogo provinciale e confinano ad est con la piccola frazione di Vigolo Baselga, a sud con la strada Statale, mentre sui lati nord ed ovest con terreni ad uso agricolo.

L'area è raggiungibile tramite viabilità secondaria che si diparte dal centro del paese.

I terreni sono per lo più con coltura a prato ed in parte presentano crescita spontanea di arbusti.

L'andamento planimetrico è in lieve declivio con presenza di piccoli terrazzamenti sostenuti da muretti a secco.

I confini di mappa delle varie particelle oggetto di stima non sono materializzati in loco e quindi non è stato possibile verificarne la loro corrispondenza.

Si evidenzia che sul confine est dell'ampia area è presente la roggia da Pont, individuata sulla mappa catastale dalla p.f. 1265 C.C. Vigolo.







- circa 1.108 mq catastali ricadenti in zona residenziale, all'interno dell'area contraddistinta dall'ambito n. 2
- circa 16.653 mq catastali ricadenti in zona residenziale, all'interno dell'area contraddistinta dall'ambito n. 3
- circa 7.237 mq catastali ricadenti in zona agricola e/o destinata alla viabilità

### **Piano di lottizzazione ambito 3**

Il Piano di Lottizzazione dell'ambito 3 ha concluso da poco il suo iter autorizzativo ed è stato approvato dal Consiglio Comunale del comune di Trento con delibera n. 76 d.d. 14.06.2022 ed interessa gran parte delle particelle oggetto di valutazione (quelle ricadenti in zone C3, ambito 3).

Nel corso del medesimo Consiglio Comunale è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione per i quali si rimanda alla lettura della documentazione allegata alla presente.



Si evidenzia che i lavori di cui al presente piano attuativo consisteranno anche nella realizzazione di una rotatoria sulla strada statale per l'accesso in sicurezza all'area, oltre alla realizzazione e cessione al Comune di parte di area a verde.

Il piano di lottizzazione, come previsto dal piano guida e dalle previsioni del PRG prevede la realizzazione all'interno dell'ambito 3 di viabilità pubblica, area a

---

verde e parcheggi ad uso pubblico, per una superficie complessiva territoriale di circa 6.143 mq.

Il piano di lottizzazione di cui all'oggetto definisce complessivamente n. 11 lotti, ognuno con diversa dimensione e sedime degli edifici proposti in progetto, si presume in base agli accordi fra i lottizzanti.

Si evidenzia che dalle indagini effettuate non sono emersi contratti scritti fra i lottizzanti dai quali si possa desumere l'attribuzione di specifici lotti alle varie parti in oggetto. Si fa presente quindi che il futuro aggiudicatario dei terreni oggetto della presente valutazione dovrà accordarsi con gli altri lottizzanti su quali saranno i lotti spettanti presumibilmente in relazione alla superficie in possesso.

Si riporta di seguito una sovrapposizione sommaria fra la mappa catastale con individuate le particelle oggetto di stima e l'individuazione dei lotti previsti dal piano di lottizzazione.



\*\*\*\*\*



## 6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### 6.1 ANALISI DEI VALORI DI MERCATO DI EDIFICI RESIDENZIALI DELLA ZONA

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:


- la prima, di carattere orientativo, è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista "Guida Casa" e sui siti web "Agenzia del Territorio" come sotto riportato;
- la seconda, di tipo fiduciario, dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

#### Baselga del Bondone - Vigolo Baselga - Candriai

Euro al mq	Compravendita appartamenti				Box o garages	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MINIMO	2.400	1.500	900	600	20.000	50,00
MASSIMO	2.900	1.800	1.100	800	25.000	70,00

Fonte: Guida Casa 2022

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1700	L	4	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2300	L	4,5	5,5	L
Box	Normale	1000	1200	L	2,5	4	L
Ville e Villini	Normale	1700	2000	L	4,5	5	L



Fonte: Agenzia del Territorio anno 2021 - Semestre 2 (Comune TRENTO Fascia/zona: Suburbana/BASELGA DEL BONDONE,VIGOLO BASELGA)

Nella frazione di **Vigolo Baselga** il valore al nuovo per edifici residenziali è **variabile in un range tra €/mq 2.000,00 ed €/mq 2.800,00** in funzione alla posizione dove è ubicato l'immobile ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli fabbricati.

---

## 6.2 VALORE DI MERCATO

### 6.2.1 Valore di trasformazione terreni siti all'interno dell'ambito 3

Per la valutazione delle aree si fa riferimento al coefficiente di incidenza del valore delle aree sul valore di trasformazione, in base alle disposizioni previste dal Piano Guida località Ariol.

#### **VALORE AREA NUDA LOTTI IN AMBITO 3**

Per la determinazione dell'incidenza del valore dell'area nuda è stata svolta una dettagliata analisi di mercato della zona, in particolare anche con il supporto del testo "consulente immobiliare - il Sole 24 ore" che riporta un'incidenza delle aree per le **zone periferiche alle città fino ai 150.000 abitanti pari al 20%** del valore del trasformato.

Considerando che trattasi di "area nuda", quindi con la necessità di realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione, che i costi di urbanizzazione saranno a carico dei lottizzanti e che parte dell'area (circa 7.170 mq<sup>1</sup>) dovrà essere ceduta al comune per servizi pubblici, come da prassi estimativa, si applica un coefficiente correttivo pari a 0,65 e quindi:

**incidenza valore area nuda TOTALE = 20% x 0.65 = 13 % del valore del trasformato**

Considerando inoltre che l'ambito omogeneo previsto dal PRG si sviluppa su una superficie territoriale complessiva di circa 26.478 mq catastali<sup>2</sup>, che prevede la costruzione di una superficie utile netta massima di circa 12.273 mq<sup>3</sup> e che la superficie di terreno oggetto di stima ricadente all'interno dell'ambito 3 è pari a circa complessivi 16.653,00 mq<sup>4</sup>, si calcola la quota parte di **superficie utile netta vendibile** pari a:  $(16.653 : 26.478) \times 12.273 = 7.718,95 \text{ mq}$ .

---

<sup>1</sup> Superficie ripresa da elaborati piano di lottizzazione

<sup>2</sup> Superficie ripresa da elaborati piano di lottizzazione

<sup>3</sup> Superficie ripresa da elaborati piano di lottizzazione

<sup>4</sup> Superficie ricavata da sovrapposizione mappa catastale con piano di lottizzazione

---

**Quindi la porzione oggetto di stima ha un'incidenza sull'intera area territoriale omogenea pari ad una percentuale del  $7.718,95 \text{ mq} / 12.273 \text{ mq} =$  circa **62,89%** e quindi:**

**incidenza valore area nuda OGGETTO DI VENDITA =  $13 \% \times 62,89\% = 8,18 \%$  del valore del trasformato**

Considerato inoltre che il piano di lottizzazione che si dovrà porre in atto coinvolge anche altre proprietà, che le particelle oggetto di stima non sono accorpate e al fine di tenere in considerazione dell'incertezza del buon esito dell'iter autorizzativo (coinvolgimento per il solo ambito 3 di circa una decina di soggetti lottizzanti), delle lungaggini burocratiche ed autorizzative per autorizzazione, appalto ed esecuzione dei lavori di urbanizzazione, il continuo incremento del costo dei materiali e le incertezze del mercato immobiliare, si ritiene congruo applicare una riduzione del valore del 15% e quindi:

**incidenza valore area nuda OGGETTO DI VENDITA deprezzato =  $8,18\% \times - 15\% = 6,95 \%$  del valore complessivo del trasformato**

### **VALORE DEL TRASFORMATO**

Per la stima del valore del trasformato si fa riferimento alle Superficie Utile Netta massima (vendibile) riportata sugli strumenti urbanistici, che si fissa pari a massimi complessivi 12.273 mq.

Considerato in media un incremento di circa il 18% fra superficie utile netta e superficie commerciale vendibile, si stima la costruzione e vendita di complessivi  $12.273 \text{ mq} + 18\% =$  **14.482,14 mq commerciali vendibili.**

In base alle indagini di mercato di cui al paragrafo 6.1, considerata l'estensione dell'area oggetto di lottizzazione e quindi la consistente entità dei futuri alloggi posti sul mercato e del limitato periodo di scoperto assunto per la commercializzazione degli stessi (1-2 anni) in quanto contrariamente comporterebbe di dover assumere degli oneri finanziari relativi allo scoperto molto impor-

---

tanti, si stima - in via cautelativa - un valore di mercato del costruito compreso di tutte le parti e servizi comuni pari ad arrotondati **2.000 €/mq e quindi un valore complessivo del costruito pari a circa:**

$$14.482,14 \text{ mq} \times 2.000 \text{ €/mq} = 28.964.280,00 \text{ €}$$

Partendo dal valore di mercato complessivo del costruito si stima il potenziale **valore delle particelle oggetto di stima**, che in base alle analisi di cui ai punti precedenti, si fissa pari ad una **percentuale del 6,95 % del valore complessivo del trasformato**, quindi un valore pari a:

**Valore di mercato particelle ricadenti all'interno dell'ambito 3 di proprietà del fallimento 16/2019 in C.C. Vigolo =**

$$28.964.280,00 \text{ €} \times 6,95 \% = 2.012.946,90 \text{ €}$$

che è pari ad un **valore medio unitario** di circa

$$2.012.946,90 \text{ €} / 16.653,00 \text{ mq} = 120.88 \text{ €/mq}$$

quindi **arrotondati 120,00 €/mq.**

#### 6.2.2 Valore di mercato aree esterne all'ambito 3

Detto valore di stima si ritiene possa essere applicato alle particelle ricadenti all'interno dell'ambito 3 del piano Guida loc. Ariol, il cui iter autorizzativo di approvazione del piano di lottizzazione è stato da poco ultimato.

Si ritiene invece che le particelle ricadenti all'interno dell'ambito 2, ambito in cui in base alle indagini effettuate i proprietari non hanno dimostrato ad ora alcun interesse di procedere con la lottizzazione dell'area, abbiano un valore di stima ridotto del 30% e quindi un valore pari ad arrotondati **84,00 €/mq.**

#### 6.2.3 Aree a destinazione agricola e viabilità

Per la determinazione del valore di mercato medio delle particelle ricadenti in area a destinazione agricola e viabilità, si fa riferimento ai prezzi medi richiesti per le compravendite avvenuti in tempi recenti in appezzamenti di terreno siti in

zona o in aree comparabili. Le ricerche si sono svolte consultando operatori di mercato della zona e dalla personale conoscenza del mercato.

Dalle indagini di mercato è emerso che i terreni ricadenti in area agricola e con coltura a prato, siti a Vigolo Baselga, si compravendono ad un valore variabile da 5 €/mq a 10 €/mq.

Al fine della presente valutazione, considerato che parte dei terreni ricadono in viabilità e che in base agli accordi in corso dette superfici sono da cedere gratuitamente per la realizzazione della viabilità d'accesso alla nuova area residenziale, si stima in un **valore medio pari a 7,50 €/mq**.

Di seguito si riporta una tabellina riepilogativa dei valori di stima su riportati:

Terreno pp. ff. 630, 631, 726/2, 726/3, 726/5, 731, 733, 734, 739, 740/1, 740/2, 741, 743, 744, 746, 748/3, 749/2, 750/2, 751/2, 755/2, 758/2, 759/2, 900/2, quota 634590/900000 della p.f. 690 e quota 1058940/1800000 della p.f. 632/1 C.C. Vigolo									
Identificazione catastale		Sup. catastale			Quota possesso	Valore di mercato unitario			VALORE di STIMA
P.T.	p.f.	mq				C/mq			
		Ambito 2	Ambito 3	Altra destinaz.		Ambito 2	Ambito 3	Altra destinaz.	
10	733		941,00	320,00	1,00	€ 120,00	€ 7,50	€ 115 320,00	
118	731		710,00	3955,00	1,00	€ 120,00	€ 7,50	€ 114 862,50	
	740/1		842,00		1,00	€ 120,00		€ 101 040,00	
	740/2		520,00	56,00	1,00	€ 120,00	€ 7,50	€ 62 820,00	
	741		1173,00	106,00	1,00	€ 120,00	€ 7,50	€ 141 555,00	
	748/3		394,00		1,00	€ 120,00		€ 47 280,00	
	749/2		293,00		1,00	€ 120,00		€ 35 160,00	
	758/2		438,00		1,00	€ 120,00		€ 52 560,00	
	759/2		733,00		1,00	€ 120,00		€ 87 960,00	
	900/2			489,00	1,00		€ 7,50	€ 3 667,50	
	486	726/2		2470,00		1,00	€ 120,00		€ 296 400,00
	743		1152,00		1,00	€ 120,00		€ 138 240,00	
520	739		2051,00		1,00	€ 120,00		€ 246 120,00	
523	631	413,00		342,00	1,00	€ 84,00	€ 7,50	€ 37 257,00	
	726/3		690,00	237,00	1,00	€ 120,00	€ 7,50	€ 84 577,50	
	726/5		299,00		1,00	€ 120,00		€ 35 880,00	
	746		1613,00		1,00	€ 120,00		€ 193 560,00	
533	755/2		400,00		1,00	€ 120,00		€ 48 000,00	
535	744		827,00		1,00	€ 120,00		€ 99 240,00	
537	632/1			713,00	0,588300	€ 120,00	€ 7,50	€ 3 145,93	
553	734		765,00	458,00	1,00	€ 120,00	€ 7,50	€ 95 235,00	
556	750/2		209,00		1,00	€ 120,00	€ 7,50	€ 25 080,00	
	751/2		133,00		1,00	€ 120,00	€ 7,50	€ 15 960,00	
565	630	695,00			1,00	€ 84,00		€ 58 380,00	
574	690			561,00	0,705100	€ 120,00	€ 7,50	€ 2 966,71	
		1108,00	16653,00	7237,00	24998,00				
<b>Valore di mercato ARROTONDATO = € 2 140 000,00</b>									

Nota importante: per le singole particelle ricadenti in diverse destinazioni urbane del PRG, considerato che nell'allegato CDU rilasciato dal Comune di Trento non sono riportate le rispettive superfici, al fine della presente stima, per la quantificazione di dette superfici sono state fatte delle sovrapposizioni fra mappa catastale e planimetria del PRG.

\*\*\*\*\*

---

## 7 CONCLUSIONI

Si evidenzia che al fine della presente perizia non è stata eseguita una dettagliata verifica di rispondenza dei confini di proprietà ma esclusivamente un accertamento visivo con la mappa catastale.

Le mappe catastali e sovrapposizioni con il PRG in vigore, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

Premessa fatta il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi catastali, urbanistici, fotografici e dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi e rilievi del caso sui luoghi interessati, può quindi riassumere le risultanze del suo esposto lavoro peritale in risposta al quesito posto, determinando, alla data del **settembre 2022**, il più probabile valore dei beni immobiliari di proprietà del fallimento **16/2019 del Tribunale di Trento**, identificati dalle **pp.ff. 630, 631, 726/2, 726/3, 726/5, 731, 733, 734, 739, 740/1, 740/2, 741, 743, 744, 746, 748/3, 749/2, 750/2, 751/2, 755/2, 758/2, 759/2, 900/2, quota 634590/900000 della p.f. 690 e quota 1058940/1800000 della p.f. 632/1 C.C. Vigolo** pari ad arrotondati **2.140.000,00 €**.

Cavedine, 07 settembre 2022

Il perito estimatore

\*\*\*\*\*



---

## 8 ALLEGATI

- Estratti cartografici;
- Estratto CDU;
- Estratti mappa;
- Estratti P.R.G.;
- Estratti tavolari;
- verbale di deliberazione N. 76 - approvazione del piano di lottizzazione della zona C3 ambito 3 in località Ariol a Vigolo Baselga.
- Documentazione fotografica.

\*\*\*\*\*