

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI DIMARO FOLGARIDA - C. C. CARCIATO

Committente: COOPERFIDI.

(Cooperativa Provinciale Garanzia Fidi – Società Cooperativa - Trento.)



PERIZIA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL BENE,

relativa all'edificio agrituristico (p. ed. n° 107 – p. ed. 117 p. m. 2) e corrispondenti pertinenze,
in località "Siori" del C. C. di Carciato, in Comune Amministrativo di Dimaro Folgarida.-

PREMESSA.

La COOPERFIDI, **Cooperativa Provinciale di Garanzia Fidi di Trento**, ha incaricato il sottoscritto, **dott. for. Vincenzo Manini**, iscritto all'Ordine degli Agronomi e Forestali della **Provincia di Trento al n. 131**, della:

- Redazione di una perizia estimativa del più probabile valore di mercato, di un edificio agrituristico e relative pertinenze, in località "Siori" del C.C. di Carciato, nel Comune amministrativo di Dimaro Folgarida.

Al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto, si fa riferimento all'originaria perizia di stima redatta dall'Ing. E. Salizzoni, sulla valutazione del più probabile valore venale dell'immobile e sulla determinazione del relativo canone di affitto, redatta nel novembre 2007 ed aggiornata negli anni 2009, 2012 e 2016.-

DESCRIZIONE DEL BENE.

Il lotto è quello identificato dalla perizia estimativa, di data 15 novembre 2007 e corrisponde precisamente a:

- **p. m. 2 p. ed. 117; P. T. 358:** (scala a cielo libero posta a piano interrato e piazzale a piano terra);
- **p. ed. 107; P.T. 359:** (locale agrituristico e pertinenze di complessivi m² 1.605).-

La particella edificiale n° 107 è inserita nella Partita Tavolare 359 del C.C. di Carciato ed è intestata alla Cooperativa Provinciale Fidi - Società Cooperativa – Trento.- La porzione materiale n° 2 della p. ed. 117 è invece inserita nella Partita Tavolare n° 358.-

Il lotto funzionale individuato dalla perizia del novembre 2007, è costituito da un edificio e relative pertinenze, adibito ad utilizzo agriturismo con sala di ristorazione autorizzata per n° 45 posti e con n° 7 stanze da letto per ospiti, per un totale di n° 15 posti letto.

Per quanto riguarda l'edificio, trattasi di una recente costruzione con strutture in cemento armato, completata nell'anno 2004, tamponamenti parzialmente portanti in muratura di blocchi e tramezze interne in laterizio. La copertura è in legno, lamellare e bilama ed il relativo manto è in tegole di cemento. I serramenti esterni ed interni sono in legno, i pavimenti e rivestimenti dei vari locali sono, per lo più, in ceramica.

La struttura è composta da un blocco centrale di circa 170 m² che si sviluppa su tre piani fuori terra e da due corpi laterali, costituiti entrambi da un solo piano fuori terra. Questi due blocchi hanno una superficie rispettivamente di circa 80 m² lordi per quanto riguarda il corpo sul lato Nord - Est, destinato a deposito e lavanderia e di circa 125 m² lordi per quello sul lato Sud - Ovest, sala da pranzo. Completa la struttura un piano interrato di circa 375 m² lordi.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è alimentato da una caldaia a gasolio del tipo Viessmann, da 63 KW, posta in un apposito locale al piano interrato e la distribuzione del calore è a radiatori tubolari in acciaio.

Nel dettaglio, la destinazione dei locali, disposti su quattro livelli, è riportata nella tabella sottostante, a cui segue una breve descrizione.

PARTICELLA	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA m ²
p. ed. 107	interrato	garage – spazio manovra	141,50 + 47,00 = 188,50
p. ed. 107	interrato	depositi –centrale termica	29,70 + 16,02 + 10,08 + 6,71 + 9,22 + 61,28 = 133,01
p. ed. 107	interrato	centrale termica	7,28
p. m.2 p. ed. 117	interrato	vano scale esterno	10,35
p. ed. 107	terra	sala da pranzo - saletta	110,92 + 20,59 = 131,51
p. ed. 107	terra	cucina- servizi	35,14 + 6,65 + 3,64 + 3,74 + 9,60 = 58,77
p. ed. 107	terra	entrata – ingr. – giros. –rip.	9,29 + 16,55 + 2,56 = 28,40
p. ed. 107	terra	deposito-lavanderia	55,19 + 13,77= 68,96
p. ed. 107	terra	stanza hk	15,28 + 4,30 + 5,90 = 25,48
p. ed. 107	primo	stanze	15,10 + 4,03 + 15,41 + 4,42= 38,96
p. ed. 107	primo	appartamento	5,38+10,62+12,66+17,98+14,05+5,00+5,85+11,69 = 83,23



p. ed. 107	primo	poggioli	$3,63 + 3,63 = 7,26$
p. ed. 107	secondo	disbrigo - stanze	$7,12 + 20,45 + 4,88 + 14,39 + 4,40 + 18,32 + 4,63 + 18,14 + 5,01 + 12,35 + 6,28 = 115,97$
p. ed. 107	secondo	poggioli	$6,44 + 6,32 = 12,76$
TOTALE			910,44 m²

Piano interrato: - garage di 188,50 m², spazio di manovra e quattro posti auto, è dotato di rampa di accesso dal lato Nord – Ovest, dalla quale si accede anche al locale caldaia. A questo piano si trovano alcuni locali adibiti a deposito, centrale termica e vano scala per una superficie complessiva di 150,64 m². Sono pavimentati e rivestiti, per un'altezza di due metri, con piastrelle di ceramica. Il garage presenta invece una pavimentazione di tipo industriale, mentre il **deposito è al grezzo in terra battuta**. Le murature perimetrali in cemento armato ed il soffitto in piastre autoportanti, sono faccia a vista. L'impianto elettrico è realizzato con canalizzazioni esterne, regolato da un quadro generale. Sul lato Sud – Est ed esternamente al sedime dell'edificio, tramite un piccolo disbrigo, un vano scala in cemento armato collega il piano interrato con il cortile di ingresso al piano terra. Questo vano scala costituisce la p. m. 2 della p. ed. 117, **si presenta al grezzo ed è sprovvisto di ringhiera di protezione.**

Piano terra: - trovano posto la sala da pranzo con una superficie di 110,92 m² netti, il cui soffitto coincide con l'intradosso del tetto in legno, mantenuto a vista; i servizi igienici dotati di antibagno e distinti per maschi e femmine; nonché una piccola saletta di attesa di m² 20,59.

È completato con la cucina per la ristorazione, i servizi e, per il rispetto della normativa sulle barriere architettoniche, a questo piano è posta una stanza con bagno per disabili (= m² 112,65). Nell'appendice sul lato Nord – Est, per un totale di ulteriori 68,96 m², si trova un deposito con pavimento in battuto ed un locale lavanderia completamente piastrellato. Il piano terra è di complessivi m² 313,12 netti.

Funzionalmente deve essere ripristinata la seconda stanza per disabili, possibilmente dotata di servizio autonomo ed eseguito il pavimento del locale deposito.-

Piano primo:- si trovano due stanze per gli ospiti, con relativi servizi igienici di 38,96 m² netti e l'appartamento del gestore. Tale alloggio ha una superficie lorda di 83,23 m² ed è composto da entrata, soggiorno, cucina, due stanze da letto, bagno e ripostiglio.

Il piano primo è di complessivi m² 122,19 netti, a cui si aggiungono due poggioli per m² 7,26; non necessita di integrazioni funzionali.-

Piano secondo:- è composto da quattro stanze per gli ospiti, con relativi servizi e da un ampio ripostiglio, dotato di servizio igienico. Questo secondo piano è realizzato a mansarda, con tetto in legno a vista ed ha una superficie complessiva di m² 115,97 netti, a cui si sommano due poggiali per m² 12,76.

Pertinenze:- le pertinenze dell'edificio si concretizzano in un discreto cortile antistante l'ingresso principale dell'agriturismo e poi in un ampio piazzale posto sul lato retrostante del medesimo. Questo permettere di realizzare future sistemazioni esterne, funzionali all'attività agrituristica, quali spazi a parcheggio e/o a parco giochi.

La superficie totale delle pertinenze è pertanto di 1421 m², di cui 1230 m² sono direttamente collegati alla p. ed. 107 e 191 m² sono costituiti dalla p. m. 2 della p. ed. n° 117.-

DIRITTI E SERVITU'.

Al fine di poter accedere alla p. ed. 107, così come ora costituita, è stata costituita apposita servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo a carico di alcune particelle fondiarie, come riportato nelle planimetrie tavolari (P.T. n° 358 – 359).-

VALORE DELL'IMMOBILE.

a) Parametri di stima.-

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato nella perizia dell'Ing. E. Salizzoni, in questo modo:

PARTICELLA	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF. LORDA m ²	VALORE UNITARIO Euro/m ²	VAL. COMPLESSIVO Euro
p. ed. 107	interrato	garage	210,00	600	126.000,00
p. ed. 107	interrato	deposito-CT- macello	165,00	600	99.000,00
p. m.2 p. ed. 117	interrato	vano scale	12,00	100	1.200,00
p. ed. 107	terra	sala da pranzo	125,00	1.200	150.000,00
p. ed. 107	terra	cucina- servizi-sala	170,00	1.200	204.000,00
p. ed. 107	terra	deposito-lavanderia	80,00	600	48.000,00
p. ed. 107	primo	stanze	70,00	1.150	80.500,00
p. ed. 107	secondo	stanze	170,00	1.150	195.500,00
p. ed. 107	terra	pertinenza	1.230,00	50	61.500,00
p. m.2 p. ed. 117	terra	piazzale/scala	119,00	50	5.950,00
p. ed. 107	primo	appartamento	100,00	1.300	130.000,00
		arrotondamento			- € 1.650,00
TOTALE DI STIMA				€ 1.100.000,00	

Il valore complessivo dell'immobile, all'anno 2007, era stato stimato in € 1.100.000,00.



b) Considerazioni.

Rispetto al momento della stima, mese di novembre dell'anno 2007, il valore determinato ha subito un decremento per vetustà, fissato dalle tabelle dell'estimo nello 0,84 per gli anni trascorsi dalla data della stima. Il valore complessivo è di conseguenza ridotto ed è dato da:

$$V_0 = \text{€ } 1\,100\,000,00 \times 0,84 = \text{€ } 924\,000,00$$

Al fine dell'utilizzo come "agritur" è opportuno provvedere inoltre alla realizzazione di alcuni lavori di ristrutturazione interna e di sistemazione esterna, determinati parzialmente in base ad un computo metrico estimativo ed a stima, relativi a:

- Opere di completamento e manutenzione straordinaria interni,
(= pavimenti, divisoria interna, sistemazioni porte, ripasso, ...): = € 15 000,00;
- Realizzazione seconda stanza handicappati: = € 20 000,00;
- Sistemazione esterni edificio, (= poggiali, rivestimenti lignei,
scala, parapetti di protezione,): = € 35 000,00;
- Sistemazione andito, muretti delimitazione, pavimentazioni, recinzione: = € 40 000,00;
- Regularizzazione sistema fognario: = € 25 000,00;
- Arredo giardino, opere a verde e ampliamento parcheggio: = € 15 000,00;
- Adeguamento impianto elettrico: = € 15 000,00;
- Verifica e completamento impianto di riscaldamento: = € 10 000,00;
- Imprevisti = € 18 000,00
- Spese tecniche: = € 20 000,00;
- Somme a disposizione, IVA lavori (10%) e spese tecniche (22%): = € 23 700,00.

Questi lavori sono stati sommariamente quantificati, facendo riferimento al computo del dicembre dell'anno 2012, in **€uro 236 700,00.-**

VALORE DELL' IMMOBILE.

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si deve tener conto delle caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio, del comodo uso delle pertinenze, della particolare posizione in cui gli immobili sono collocati, della comunione con altre proprietà, dei

vantaggi e svantaggi che porta con sé la destinazione ad attività ricettivo-agrituristica e di ogni altro parametro che possa influire sulla determinazione del canone. Quanto sopra premesso:

- esaminata la perizia dell'Ing. E. Salizzoni, di data novembre 2007, presa a riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile e vista la collocazione funzionale del fabbricato, le pertinenze, l'esposizione e la consistenza, le caratteristiche specifiche legate all'accessibilità ed alla collocazione,

si ricorre all'Estimo, attraverso la determinazione dei parametri identificati nella "tabella dei coefficienti riduttivi del probabile prezzo di mercato, dovuto alla sua vetustà".-

Il parametro della superficie convenzionale, moltiplicato per il costo unitario di produzione, detratta la relativa vetustà (**coefficiente di degrado pari allo 0,84, per i diciassette anni trascorsi dalla stima**) ed i lavori definiti necessari per un adeguamento funzionale e qualitativo dell'immobile, stimati in € 236 700,00, portano alla determinazione di un valore complessivo di mercato pari ad **€ 687 300,00.-**

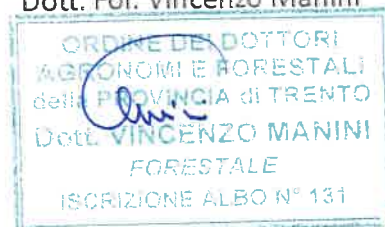
CONCLUSIONI.

In considerazione delle analisi precedentemente esposte, il sottoscritto dott. Vincenzo Manini, ritenendo di aver risposto esaurientemente al quesito, formula una stima del valore di mercato dell'immobile di **€ 687 300,00 (seicent'ottantasette mila trecento/00).-**

Terzolas; 14 marzo 2025.-

In fede, il perito:

Dott. For. Vincenzo Manini



- Allegati:
- Estratto catastale;
 - Estratti cartografici;
 - Planimetria esterna;
 - Rappresentazioni planimetriche e prospettiche;
 - Documentazione fotografica.



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CLES

R.G. n. 147/2025

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 5 R.D. 09.10.1922, n. 1.366)

Il giorno venti del mese di marzo dell'anno 2025, presso la Cancelleria del Giudice di Pace di Cles, avanti al sottoscritto Cancelliere è presente il perito signor/a VINCENZO MANINI, nato/a a MALE' (TN) il 13.10.1950, residente in MALE' (TN), Via FAZ. MAGRAS, 48, identificato mediante documento CARTA D'IDENTITA' n. CA 37108 TL in corso di validità, rilasciata da COMUNE MALE' in data 10.09.2024, il/la quale chiede di poter asseverare con giuramento l'antiestesa perizia.

Il sottoscritto Cancelliere, preve ammonizioni di legge, ha deferito al perito il giuramento di rito che egli presta nei modi di legge, pronunciando la formula: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Letto, confermato e sottoscritto.

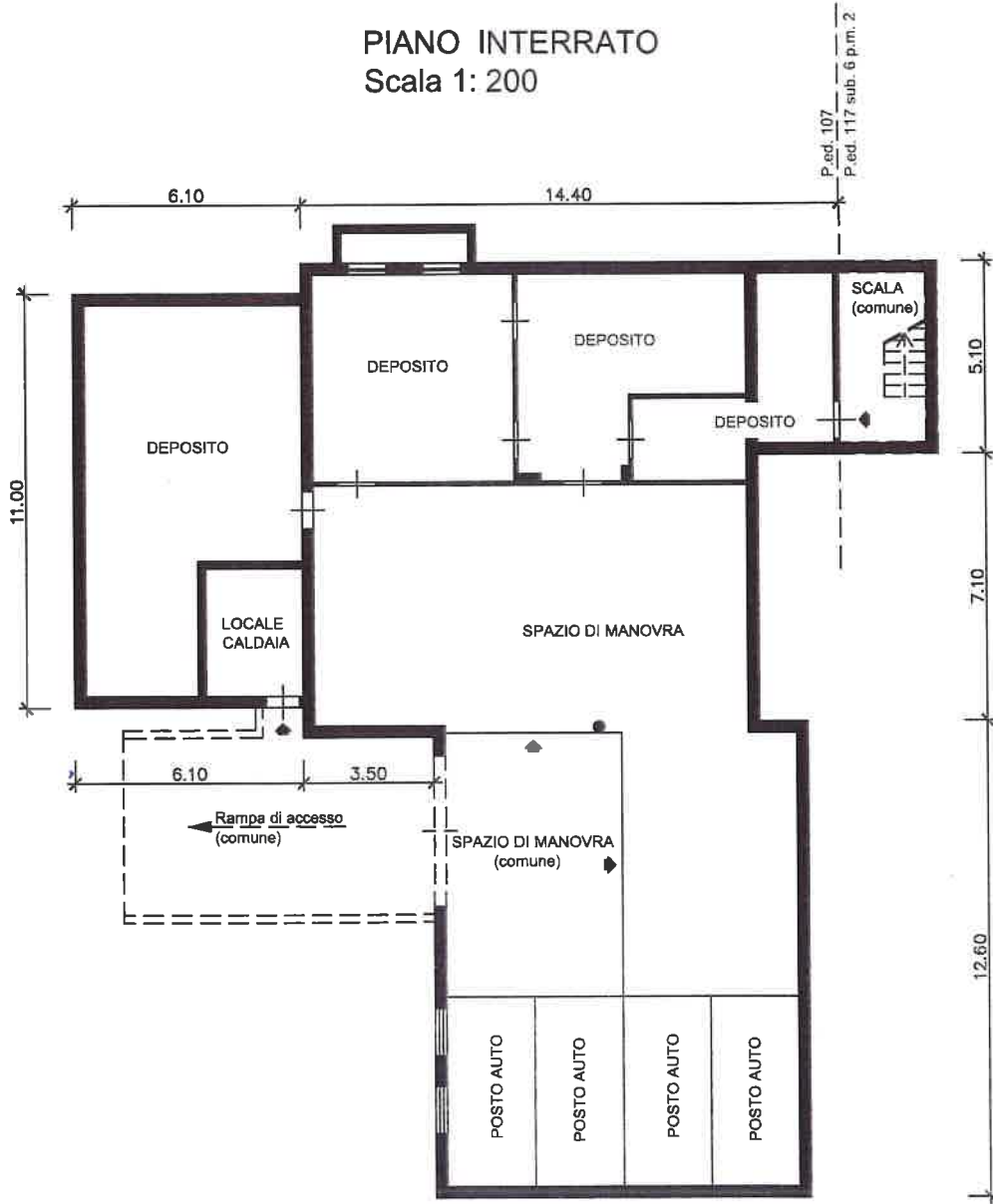
IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
dott.ssa Pia Paoli



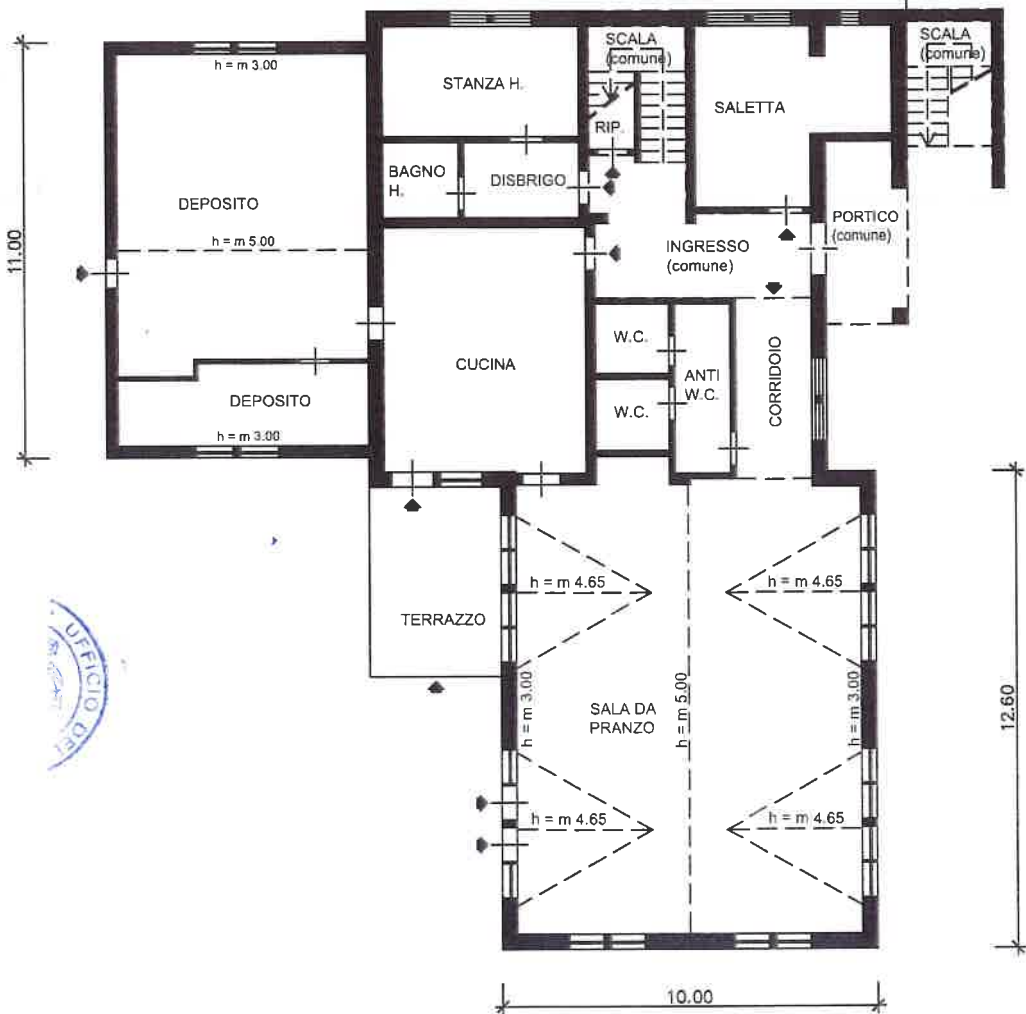
IL PERITO

PIANO INTERRATO
Scala 1: 200



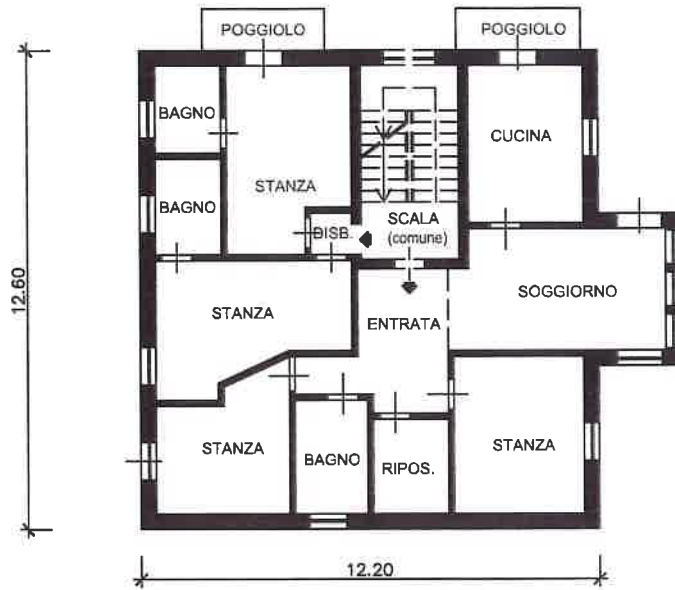
PIANO TERRA
Scala 1: 200

P.ed. 107
P.ed. 117 sub. 6 p.m. 2

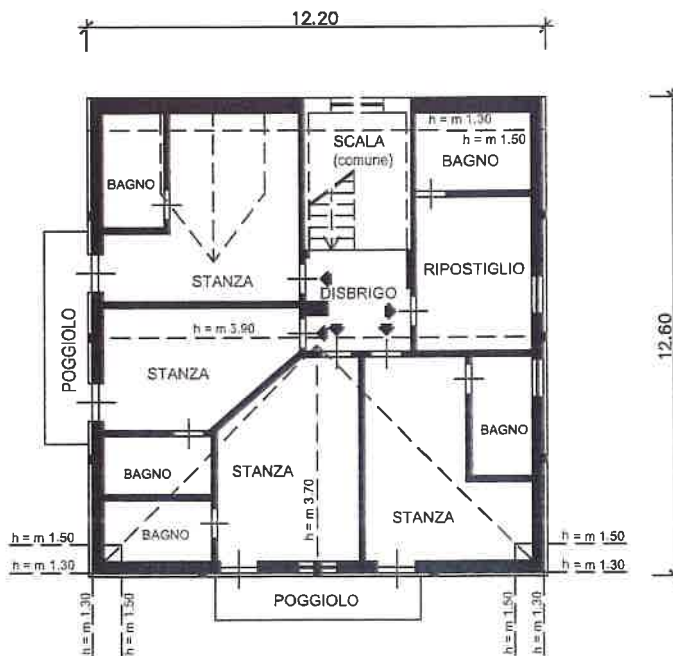


UIC

PRIMO PIANO
Scala 1: 200



SECONDO PIANO
Scala 1: 200





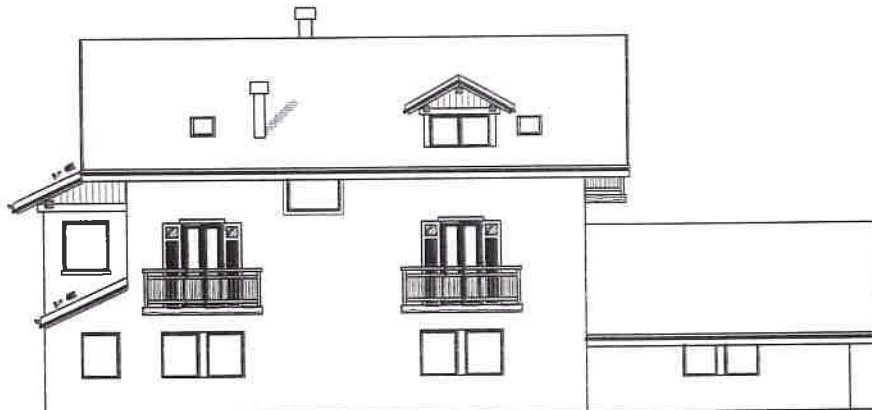
Prospetto Est - Scala 1:200



Prospetto Ovest - Scala 1:200



Prospetto Sud - Scala 1:200



Prospetto Nord - Scala 1:200

Documentazione fotografica



Fotografia n° 1: Prospetti Est e Sud.-

