c_l200-22/11/2021-0004463/A

COMUNE DI TON PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

****

OGGETTO: STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.ED. 11/1 E P.ED. 11/2 - P.M. 1 IN C.C. DI TOSS NEL COMUNE DI TON

COMUNE DI TON
Provincia di Trento
22 NOV. 2021
Prot. n. 4463
Cat. ..... Cl. ..... Fasc. .....

****

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Marco Biada, regolarmente iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Trento al n. 1591, con Studio a Lover di Campodenno in Via Luc n. 3, codice fiscale BDI MRC 68A03 L378P, in evasione all'incarico ricevuto dal Sindaco del Comune di Ton, si è recato sul posto nel giorno 21 luglio 2021 al fine di individuare e successivamente stimare il valore del bene immobile oggetto dell'incarico.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE DA STIMARE

Presso gli uffici del Catasto e Tavolare, si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto della presente stima, in riferimento alla mappa catastale attualmente in vigore, risulta ubicato nel Comune Amministrativo di Ton e Comune Catastale di Toss.

In particolare, come evidenziato nell'Allegato 1, è identificato dalla p.ed. 11/1 e p.ed. 11/2 - P.M. 1 in C.C. di Toss.

RILIEVO PRESSO L'UFFICIO DEL LIBRO FONDIARIO:

In base a quanto riportato nella "Copia completa del libro maestro – stato attuale" – (Allegato 2):

in Partita Tavolare 36 II nel Comune Catastale di Toss è presente la p.ed. 11/1, Edificio della superficie di 175 mq;

in Partita Tavolare 192 II nel Comune Catastale di Toss è presente la p.ed. 11/2, Edificio della superficie di 162 mq; oggetto di stima è la sola P.M. 1.

La proprietà per entrambe la Partite Tavolari è intestata a:

Comune di Ton – frazione di Toss di Ton con la quota di 1/1.

RILIEVO PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO DI MEZZOLOMBARDO:

L'immobile definito dalla p.ed. 11/1 e p.ed 11/2 – P.M. 1 in C.C. di Toss risulta censito al Catasto Urbano come evidenziato nelle "Visura per immobile" e allegate planimetrie catastali (Allegato 3):

Foglio 4 – Categ. A/4 – Classe 2 – Consistenza 8,5 vani – Superficie 252 mq - Rendita euro 298,51; Valore IM.I.S euro 50.149,68.

Nell'accatastamento si evidenziano alcune difformità rispetto allo stato reale.

SITUAZIONE URBANISTICA

In base a quanto riportato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Ton (Allegato 4), l'immobile oggetto di stima ricade nella perimetrazione del centro storico ed in particolare nella classificazione R3 Ristrutturazione edilizia regolata dall'art. 46.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

L'immobile si trova nel Comune Amministrativo di Ton, Comune Catastale di Toss e precisamente in Via Giuseppe Verdi n. 5.

L'edificio è di vecchia costruzione e confina a sud con la Strada Provinciale, ad est con un cortile di proprietà pavimentato in asfalto, mentre le facciate ovest e nord sono in aderenza.

Si sviluppa su quattro livelli: al piano a piano terra è ubicato un locale di ingresso e altri quattro locali adibiti a deposito; al primo e secondo piano era ubicata l'abitazione del parroco, costituita da cucina, stanze e locali accessori; il sottotetto è adibito a soffitta. L'entrata avviene direttamente dalla Strada Provinciale e l'accesso ai piani è garantito da una scala interna in marmo con ringhiera metallica; per accedere al

sottotetto è presente una scala retrattile in legno.

L'edificio risulta disabitato da molti anni e nel tempo non sono stati eseguiti lavori di manutenzione a parte il tetto che sembra essere stato ricostruito in tempi recenti e si trova in uno stato di conservazione discreto.

La struttura portante dell'immobile è quella classica degli edifici di vecchia costruzione, con muri in sassi e solai a volta per il primo livello ed in legno ai piani soprastanti; il tetto, come già detto è in legno, non coibentato con tegole a finire.

Esternamente l'edificio presenta un intonaco di malta colore chiaro e serramenti con ante ad oscuro in legno naturale in stato di degrado; l'accesso principale presenta una porta in alluminio e vetro; la ringhiera del poggiolo a primo piano è di tipo metallico a ritti verticali.

I serramenti esterni sono in legno a vetro semplice in stato di degrado; i pavimenti sono di tipo misto: in battuto di cemento, in piastrelle, alla veneziana e in legno.

L'immobile nel suo complesso si presenta molto ammalorato; gli impianti, anche se presenti, non sono funzionanti; si presume che l'edificio sia collegato alla rete delle acque nere.

Al sottofirmato perito è stato chiesto di attribuire il valore reale all'immobile oggetto di stima in funzione all'attuale utilizzo.

RELAZIONE PERITALE

Il metodo di valutazione adottato per l'immobile in oggetto è quello della stima sintetica, imperniata sul raffronto con prezzi di mercato correnti in zona per edifici con caratteristiche simili e posizioni paragonabili per i quali il sottoscritto perito ha effettuato una ricerca approfondita, presso i promotori di mercato di iniziative analoghe ed in base anche alla propria esperienza di mercato immobiliare.

Sono state fatte delle comparazioni di mercato per situazioni simili conosciute e

catalogate, rapportandole successivamente alla realtà specifica mediante parametrizzazioni puntuali.

Tale comparazione ha poi permesso di stilare tutta una serie di parametri caratteristici, atti alla individuazione della situazione cercata e quindi al prezzo specifico, assumendo come parametro di misurazione il metro quadrato.

In particolare si considera la superficie commerciale e fra le variabili possibili, è sembrato opportuno adottare quella utilizzata di norma: la superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- la superficie lorda dell'unità immobiliare, compresi i muri esterni;
- il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con altra proprietà o unità immobiliare;
- il 100% della superficie dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- il 50% della superficie dei balconi fino a 1,20 ml di larghezza;
- il 33% della superficie dei balconi superiori a 1,20 ml o terrazze.

CONTEGGIO SUPERFICI

Le misure lineari e le superfici sono ricavate dagli accatastamenti ritenendo una tolleranza accettabile nella determinazione del più probabile valore di mercato.

Si suddivide le superficie commerciale complessiva degli immobili in più zone omogenee che andranno poi a comporre il valore complessivo:

A_ piano terra: superficie commerciale 120,00 mq;

B_ primo piano: superficie commerciale 95,00 mq;

C_ secondo piano: superficie commerciale 95,00 mq;

D_ sottotetto: superficie commerciale 95,00 mq;

E_ andito esterno di pertinenza: superficie 80,00 mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE REALE

A seguito delle su esposte motivazioni, il sottoscritto perito, sulla scorta dell'esperienza personale, considerata la località e la posizione degli immobili, tenuto conto degli aggravi anche se non iscritti (ad esempio l'uso del cortile da parte dei proprietari della P.M. 2 della p.ed. 11/2), ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima possa essere quello di seguito riportato:

A	mq	120,00	x	euro	150,00	=	euro	18.000,00
B	mq	95,00	x	euro	200,00	=	euro	19.000,00
C	mq	95,00	x	euro	200,00	=	euro	19.000,00
D	mq	95,00	x	euro	150,00	=	euro	14.250,00
E	mq	80,00	x	euro	60,00	=	euro	4.800,00
					SOMMANO		euro	75.050,00
					ARROTONDATO		**euro**	**75.000,00**

In base a quanto sopra, si può dedurre che il più probabile valore di mercato della p.ed. 11/1 e p.ed. 11/2 - P.M. 1 in C.C. di Toss nel Comune Amministrativo di Ton è pari ad **euro 75.000,00** (diconsi euro settantacinquemila/00).

Ritenendo con questo di avere evaso l'incarico ricevuto, si firma.

Allegati:

- Estratto mappa (Allegato 1);
- Copia completa del libro maestro – stato attuale e Divisione Materiale della p.ed. 11/2 (Allegato 2);
- Visura per immobile e planimetria catastale (Allegato 3);
- Situazione urbanistica (Allegato 4);
- Documentazione fotografica (Allegato 5).

Lover, 03 novembre 2021.

Geom. Marco Biada

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GEOM. MARCO BIADA ISCR. ALBO N° 1591 TRENTO

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MEZZOLOMBARDO

RG 423/2021

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Addì 11 / 11 / 2021 nella Cancelleria dell'intestato Ufficio di Cancelleria, avanti a me sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il geometra Marco Biada, nato a Trento il 03 gennaio 1968 e residente a Lover di Campodenno (TN) in Via Luc n. 3, della cui identità io sono certo, il quale mi ha presentato la dichiarazione sopra stesa e mi ha chiesto di asseverarla con giuramento.

A tal fine, il comparente, previa mia ammonizione sulle responsabilità di legge che con l'atto assume, ha pronunciato la seguente formula:

"Giuro di bene e fedelmente aver proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere ai Giudici la Verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il cancelliere — Geom. Marco Biada

ANNA MARIA TAVERNINI

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI TRENTO — GEOM. MARCO BIADA — ISCR. ALBO N° 1591

MARCA DA BOLLO € 16.00 SPDIC1/TO

Ministero dell'Economia e delle Finanze — Agenzia Entrate

00019047 00001C34 W0415001
00011325 10/11/2021 10:23:58
4578-00986 A628DB7C12D40130
IDENTIFICATIVO : 01200571716251

0 1 20 057171 625 1

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€8,52
Agenzia Entrate
00019047 00001C34 V0415001
00011328 11/11/2021 10:33:20
4578-00010 C5070B13CA150B1B
IDENTIFICATIVO : 01200571216224
0 1 20 057171 622 4

UFFICIO • MEZZOLOMBARDO

ESTRATTO MAPPA	ALLEGATO 1

ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:1000
Hill Corvea
403115
403117
30/1
30/3
31
32
34
37/1
37/2
38/1
38/2
42/1
43
44/1
47
49/1
49/3
49/4
50
51
52/1
52/2
52/3
52/4
53
55
57/1
57/2
57/3
57/4
89
90/2
90/3
92
93/1
93/2
1099
11
12/1
15/1
15/2
17/1
17/2
18
22
23
24
25
26
26/1
26/2
27/1
29
3
7/1
8
8/1
8/2
9/1
505/1
1081
1/1
1/2
1/3
2
3
712
713
714/1
715
716
717
514/1
513
.110
.111
.112
.113
.114
.115
.116
.117
.121
.122
.123
.124
.125
.126
.128
.129
.141
.142
.143
.154
.155
.161
.162
.163
.166
.172
.180
.181
.186
.190
.194
.197
.214

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO E D.M.	ALLEGATO 2

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE **COMUNE CATASTALE 403 Toss**

36 II **Apertura il 10/12/2004**

DISTRETTO Mezzolombardo

Piombi ***** Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso **G.N. 307/2009**

A1

Particella **Corpo tavolare**

Dati catastali al 29/07/2021

	Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 11/1	Edificio	0	175	-	-

Altre particelle non richieste

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

Comune Di Ton - Frazione Di Toss Di Ton - quota 1/1

1915 - VERBALE 72/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

riguarda p.ed. 11/1

C

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE **COMUNE CATASTALE 403 Toss**

192 II **Apertura il 10/12/2004**

DISTRETTO Mezzolombardo

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso **G.N. 433/2016**

P.M.1 **Piombi** *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso **G.N. 403/2005**

A1

Particella **Corpo tavolare**

Dati catastali al 03/08/2021

	Qualitá	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 11/2	Edificio	0	162	-	-

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

P.M.1 A pianoterra: avvolto.

PARTI COMUNI: - Fra le porzioni 2 e 3 in ragione di 1/2 ciascuna:
a pianoterra : cortile .

Altre P.M. non richieste

26/02/2016 - G.N. 433/9 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 11/2

C COMUNE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 1

Comune Di Ton - Frazione Di Toss Di Ton - quota 1/1

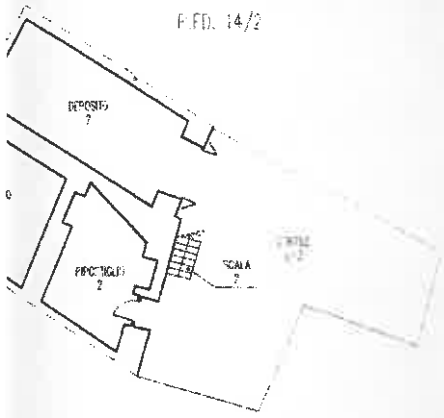
1915 - VERBALE 331/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

C - P.M. 1

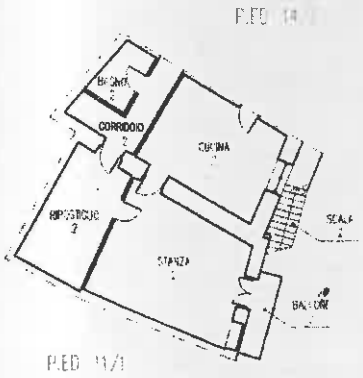
*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

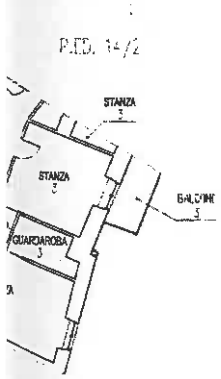
Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00



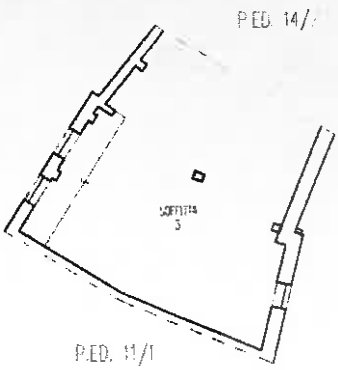
TERRA



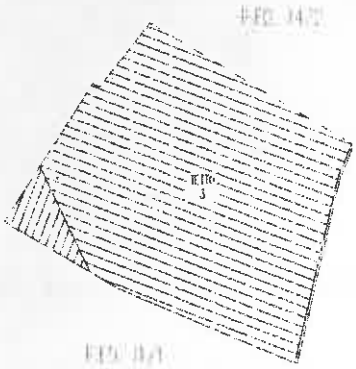
PRIMO PIANO
Scala 1:200



O



SOTTOTETTO
Scala 1:200



TETTO
Scala 1:200

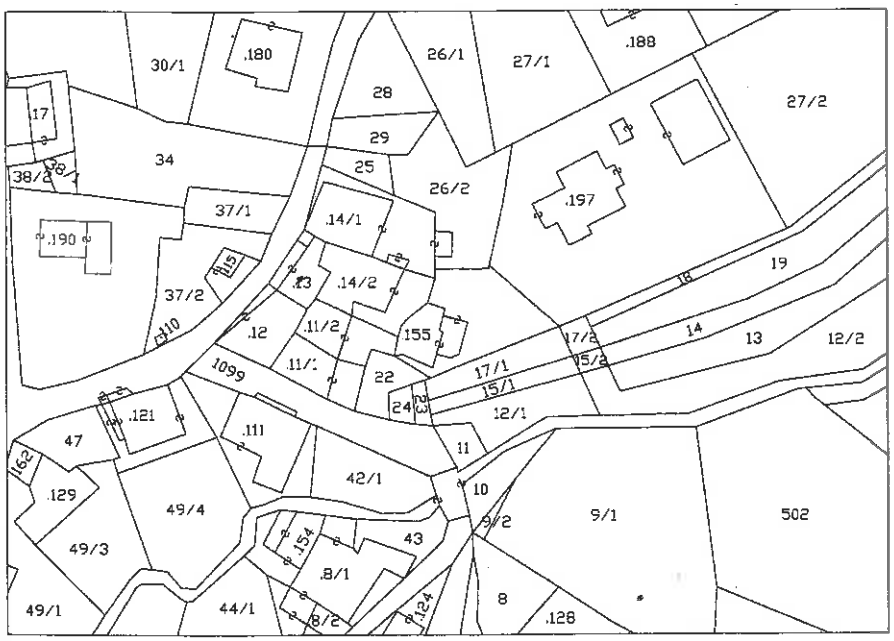
C.C. Toss

COMUNE DI TON

PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

P.ED. 11/2 - P.T. 192 - SCALA 1:200

STATO FINALE



ESTRATTO MAPPA
scala 1:1000

N

ESTRATTO DI MAPPA CONFORME ALLE RISULTANZE DELLA MAPPA DI CONSERVAZIONE E AL TIPO DI FRAZIONAMENTO Nr. 248/2015 ALLA DATA DEL 17/12/2015

Ton, 17 dicembre 2015

il tecnico

VISURA PER IMMOBILE E PLANIMETRIA CATASTALE	ALLEGATO 3

SERVIZIOCATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

Ufficio del Catasto di Trento

Data: 29-07-2021

Ora: 15:02:45

Visura per immobile

Visura n.: 0

Situazione degli atti informatizzati al 29-07-2021

Dati della richiesta	Comune di TON (codice: L200) - Comune catastale di TOSS (codice: 403) - Particella edificiale: 11	Ufficio Catasto competente Mezzolombardo

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ---------- Valore IM.I.S. (*)	
1	403	11/1		4		-	-	A/4	2	8,5 vani	252 mq	Euro 298,51 ---------- Euro 50.149,68	Impianto meccanografico del 01-01-1992

Indirizzo	VIA VERDI n. 66; Piani: T-1-2		
Notifica	-	**Partita**	18
Legenda comuni catastali	403 - TOSS		

INTESTATO

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.403 / p.ed. 11/1	COMUNE DI TON - FRAZIONE DI TOSS DI TON,	PROPRIETARIO	*Intavolazione diritto di proprietà* *G.N. n. 72.1915 del 13-08-2004 in atti dal 13-08-2004G.N. n. 403.2005 del 04-03-2005 in atti dal 01-04-2005*

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TON con sede in TON	00292600228	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016
	Impianto meccanografico del 01-01-1992		

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

Ufficio del Catasto di Trento

Data: 29-07-2021
Ora: 15:02:45

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29-07-2021

DATI DERIVANTI DA	

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

(*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IM.I.S.)

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

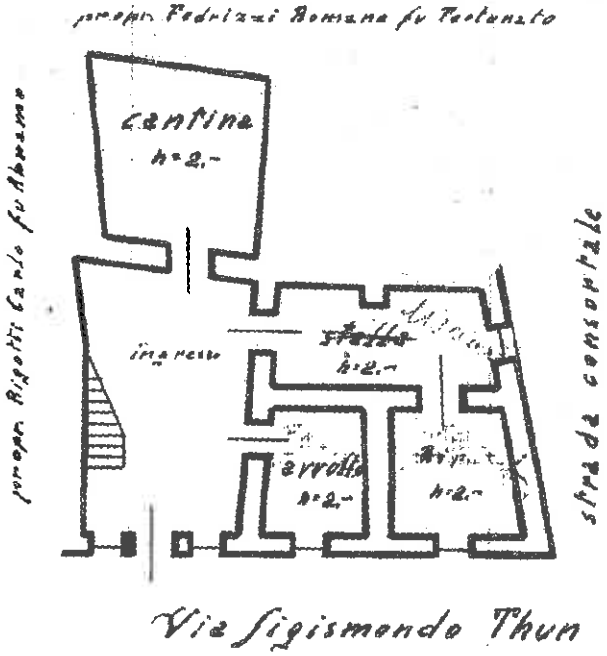
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°

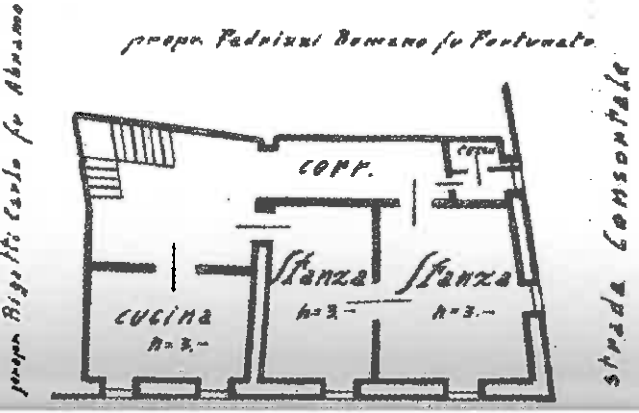
Comune Ton *Ditta* [1] Comune di Ton

Via Fraz. Tess

[1] Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

C.C.TON F.M. 4 P.ED. 11/1 SUB =





ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Ton

Tagliandino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

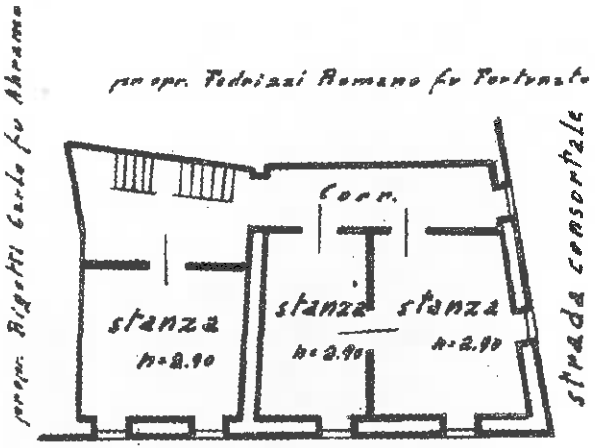
9105931

AVVERTENZA: Il presente tagliandino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

io: 30-07-2021 - Operatore: FDRPLA_J - Totale schede: 1
ed.: 11/1 - Sub.:
939 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1

Via Sigismondo Thun

p. II°



Via Sigismondo Thun

ORIENTAMENTO

SCALA di 1 : 200

Compilata da:

GEOM. REMO PAOLI

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

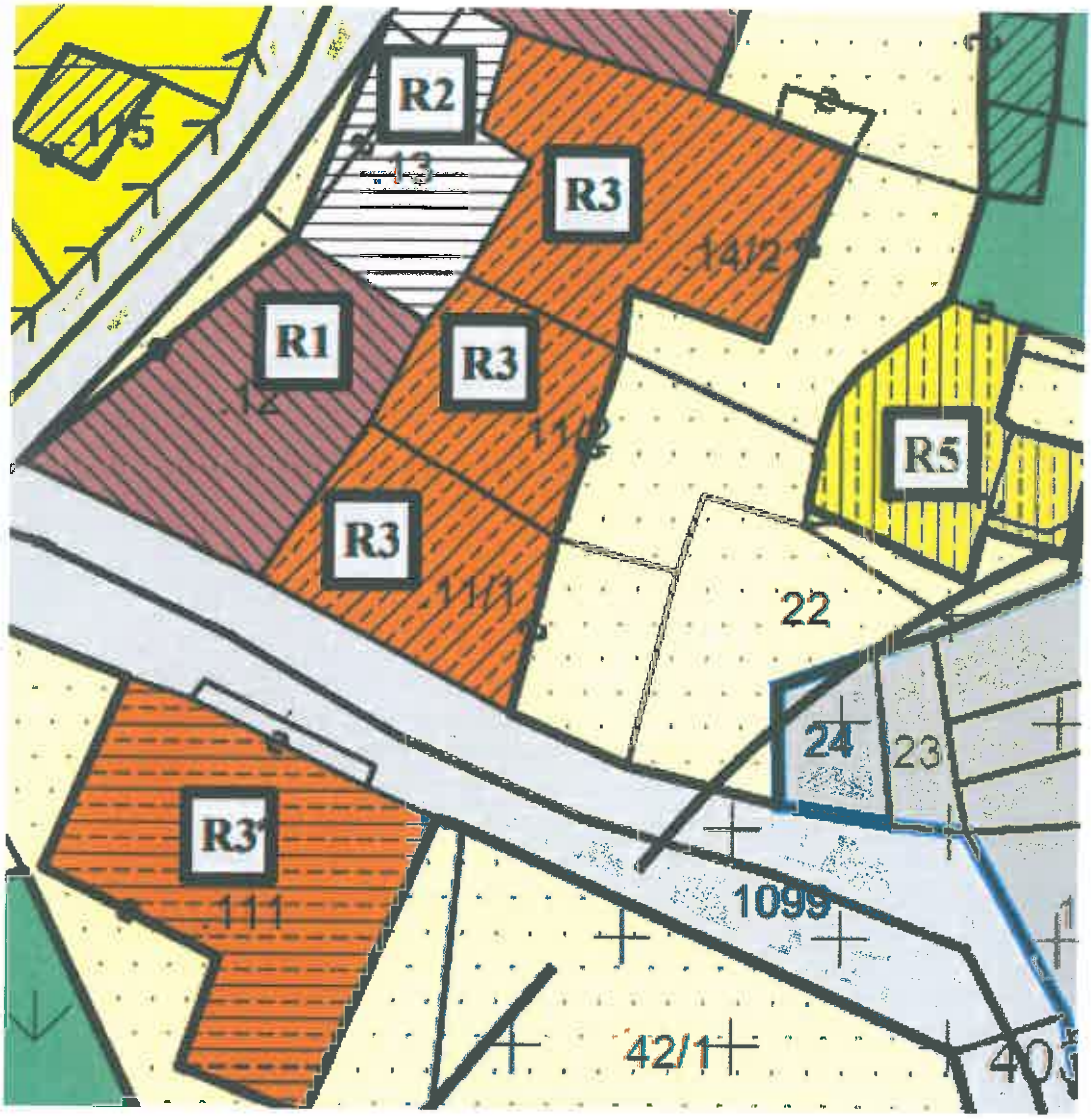
della Provincia di Trento

Data 16 Febbraio 1960 Firma Remo Paoli

Ufficio del Catasto di Mezzolombardo - Data rilasci
C.C.: 403 - P.
Prot. 11/39.000.1939 - Data pres.: 29-12-19

SITUAZIONE URBANISTICA	ALLEGATO 4

ESTRATTO P.R.G.



R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA art. 46

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALLEGATO 5

PROSPETTO EST

PROSPETTO SUD