

Geom. Luca Prada**Studio Tecnico**

Corso Tre Novembre, 46/A – 38122 TRENTO TN
 tel./fax. 0461/915784 E-mail :lucaprada2007@libero.it
 c.f. PRDLCU69B08H612E p.iva 01780510226



PERIZIA DI STIMA TERRENI LOC. PARTESELLE
NEO P.F. 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572
C.C. ALDENO

Il sottoscritto, geom. Luca Prada nato a Rovereto l'8 febbraio 1969 con studio tecnico in Corso Tre Novembre 46/A in Trento, avendo ricevuto incarico dal Comune di Aldeno di procede ad una valutazione peritale delle neo costituite P.f. 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572 nel C.C. di Aldeno; alla data del 14 settembre 2022 predispone la presente perizia giurata di stima.

1. Oggetto della stima

La presente Perizia ha per oggetto la determinazione del valore dei terreni individuati dalla cartografia catastale come neo P.f. 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571 e 3572, particelle derivanti dall'originaria P.f. 3339 mediante tipo di frazionamento Protocollo n. 1232/2022.

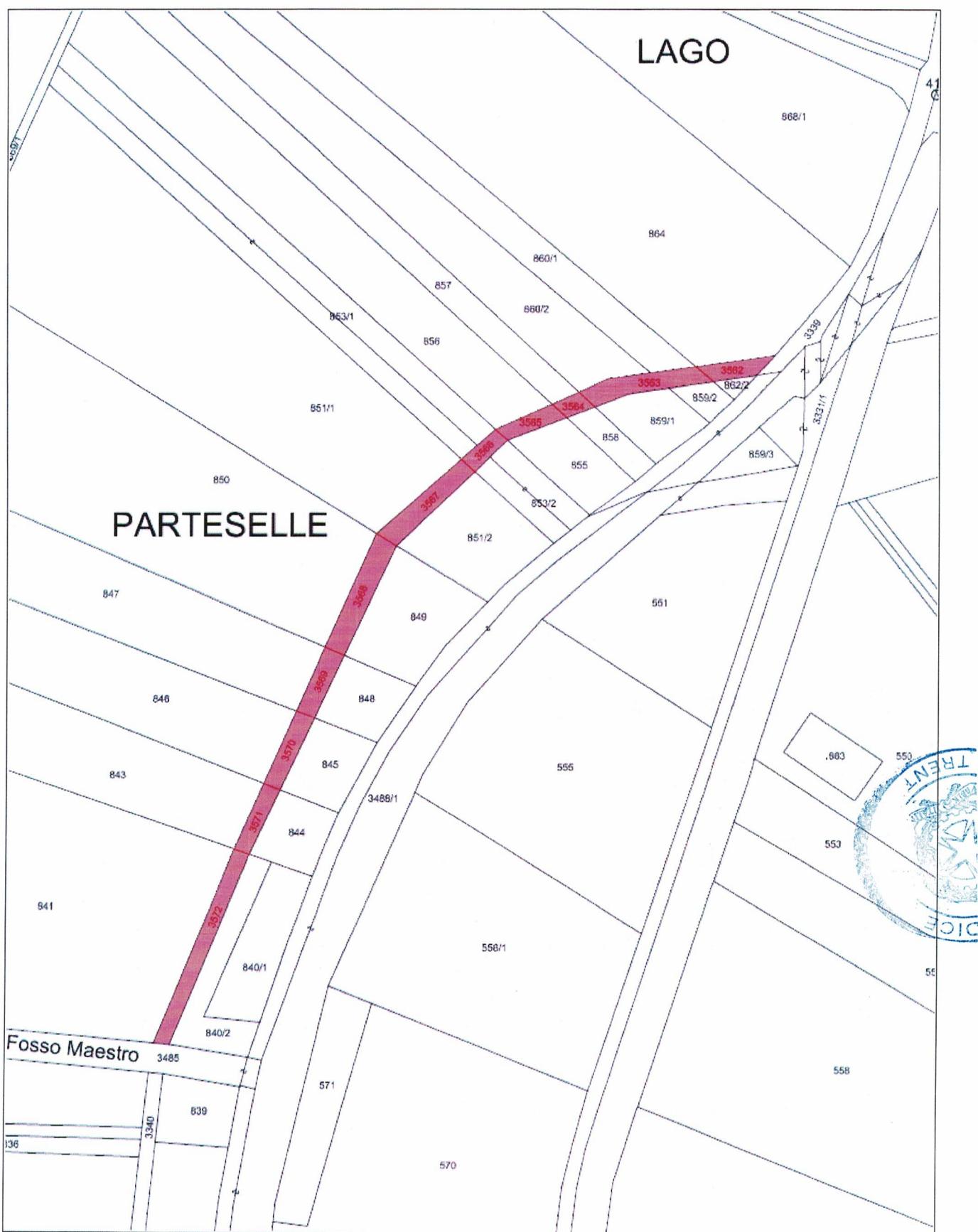


3. Rilievi eseguiti

Il sottoscritto ha eseguito i necessari accertamenti e sopralluoghi al fine di identificare gli immobili da trattare in perizia. In particolare si sono eseguiti rilievi presso l'Ufficio tecnico del Catasto e del Tavolare di Trento. Al Comune di Aldeno, presso l'Ufficio Edilizia Privata, si è richiesto copia del Piano Regolatore Generale del Comune di Aldeno al fine di individuare la destinazione urbanistica dei fondi interessati.

E' stato inoltre eseguito un sopralluogo del terreno al fine di riscontrare le effettive misure e lo stato dei luoghi; al momento attuale i terreni contraddistinti dalle P.f. 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571 e 3572 risultano coltivate con coltura a vigneto e meleto.

A) ESTRATTO MAPPA PRENOTATA



B) FRAZIONAMENTO PROTOCOLLO 1232/2022

Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Trento Prospetto della Divisione												Pag. 1 di 3	
Data 26/04/2022 Ora 16:49:20		Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2022											
Dati generali													
Protocollo: 1232/2022 Ufficio Catasto competente: Trento Comune Catastale: 4 (Aldeno)							Data di presentazione: 01/04/2022 Data di approvazione: 26/04/2022 Data di scadenza: 27/04/2024						
Stato del prospetto: Prenotato													
DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE													
Blocco	Stato precedente						Stato nuovo						
	Particella	Coltura	Classe	m ²	Tipo precedente prenotato		Particella	Coltura	Classe	m ²	Reddito		
Anno					Protocollo	Dominicale					Agrario		
1	F3339	Esente imposta	1829			F3339	Strada		1062				
1						F3562	Esente imposta		45				
1						F3563	Esente imposta		96				
1						F3564	Esente imposta		24				
1						F3565	Esente imposta		43				
1						F3566	Esente imposta		33				
1						F3567	Esente imposta		95				
Blocco	Stato precedente						Stato nuovo						
	Particella	Coltura	Classe	m ²	Tipo precedente prenotato		Particella	Coltura	Classe	m ²	Reddito		
Anno					Protocollo	Dominicale					Agrario		
						F3568	Esente imposta		117				
						F3569	Esente imposta		61				
						F3570	Esente imposta		63				
						F3571	Esente imposta		51				
1						F3572	Esente imposta		139				

C) VISURA TAVOLARE

Il Tipo di Frazionamento Protocollo n. 1232/2022 non è stato ancora registrato presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Trento, pertanto la situazione tavolare riporta, alla data odierna, l'originaria P.F. 3339 nel C.C. di Aldeno.

Ufficio del Libro fondiario di Trento

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

363 II

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 706/2020

COMUNE CATASTALE 4 Aldeno

Apertura il 11/03/2002

DISTRETTO Trento

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 14/09/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 3339		Esente imposta		0	1829	
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.

A1

*** Nessun piombo ***

B

Comune Di Aldeno Beni Demaniali sede di Aldeno, 80013230224 - quota 1/1

1934 - VERBALE 892/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

riguarda p.f. 3339

C

16/12/1938 - G.N. 1947/220 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

del contributo di bonifica

a carico p.f. 1251/2, p.f. 1707/2, p.f. 2611/3, p.f. 2612/3, p.f. 2613/2, p.f. 2617/2, p.f. 2617/3, p.f. 3305/1, p.f. 3305/2, p.f. 3306/1, p.f. 3306/2, p.f. 3308/1, p.f. 3308/2, p.f. 3317, p.f. 3319, p.f. 3322, p.f. 3330, p.f. 3333/1, p.f. 3333/4, p.f. 3339, p.f. 3345/4, p.f. 3353/3, p.f. 3355/1, p.f. 3355/5, p.f. 3363/1, p.f. 3365/1, p.f. 3368, p.f. 3370/2, p.f. 3380, p.f. 3381/3, p.f. 3386/2, p.f. 3388, p.f. 3401/1, p.f. 3407, p.f. 3408/1, p.f. 3408/2, p.f. 3416, p.f. 3418, p.f. 3419, p.f. 3420/1, p.f. 3420/2, p.f. 3421, p.f. 3423, p.f. 3425, p.f. 3426

R.D. 13.02.1933 n. 215

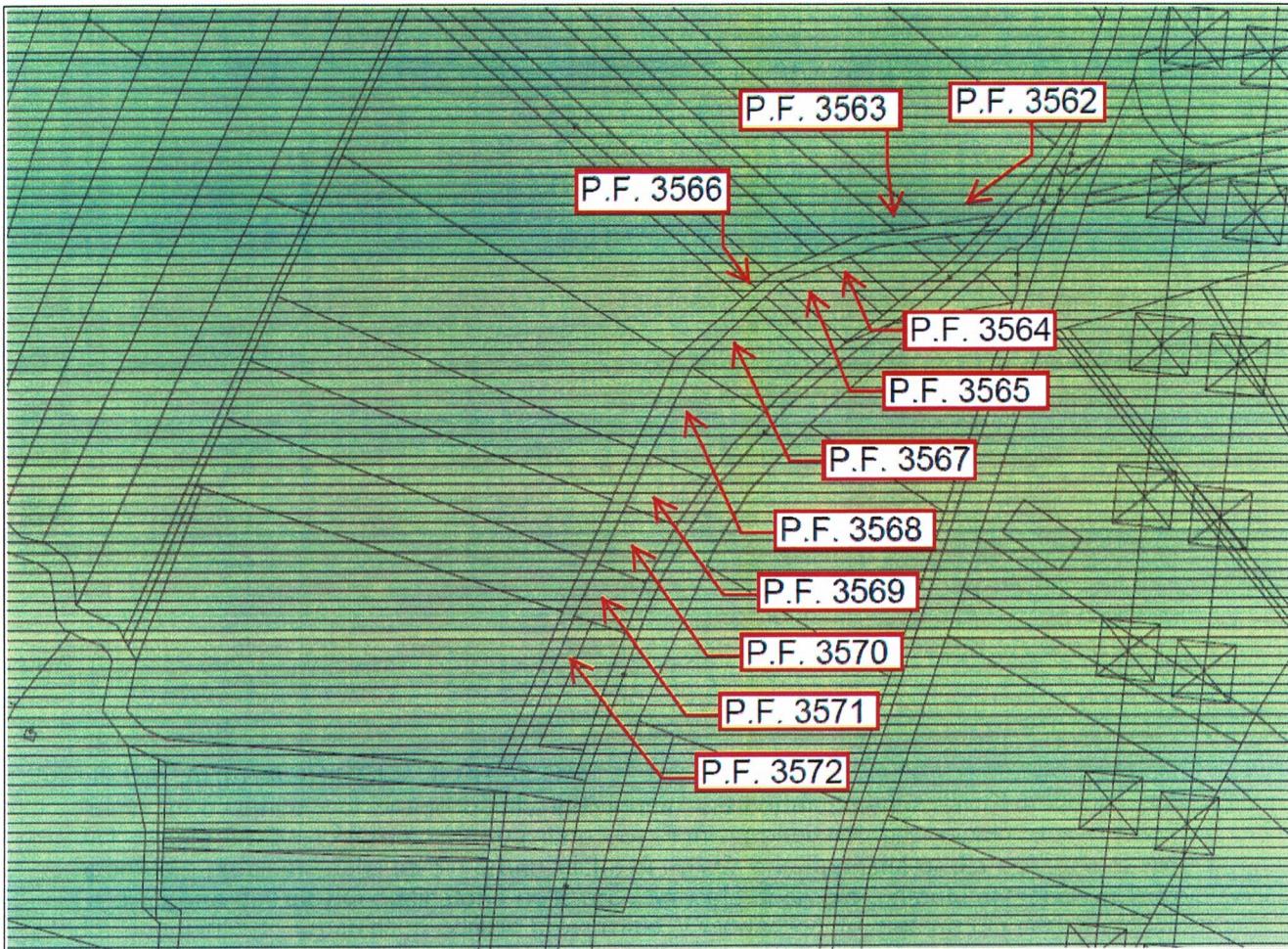


D) DESTINAZIONE URBANISTICA

In base alla cartografia desunta dal Piano Regolatore Generale del Comune di Aldeno datato anno 2020, la destinazione urbanistica delle particelle in oggetto risulta "AREA AGRICOLA DI PREGIO" – art. 49 bis delle norme di attuazione del PRG.

In queste aree, destinate alla produzione agricola, sono ammesse, nell'ambito dei criteri e dei limiti stabiliti dalla normativa Provinciale, esclusivamente attrezzature necessarie alle attività di cui sopra (ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare, silos, magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, serre).

**PRG del Comune di Aldeno - Variante 2020 - Definitiva adozione
in adeguamento alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale**



Aree agricole	
	Aree agricole E103_P Art. 49
	Area agricola di pregio E104_P Art. 49bis
	Area agricola di rilevanza locale E110_P Art. 51bis
	Area a bosco E106_P Art. 55
	Area a pascolo E107_P Art. 53
	Area per impianti agricoli magazzino prodotti agricoli E208_P Art. 52
	Area ad elevata integrità E108_P Art. 54



Art. 49 bis - AREE AGRICOLE DI PREGIO

1. Sono aree agricole di pregio quelle individuate cartograficamente dal PUP 2008 e normate dall'articolo 38 delle Norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale stesso. Esse sono riportate e precisate sulle tavole urbanistiche di P.R.G. con apposita grafia.
La disciplina dell'attività edificatoria nelle aree agricole di pregio è riferita al Capo I del Titolo IV del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale *"Disposizioni in materia di interventi nelle aree agricole e nelle aree agricole di pregio"*.
2. Abrogato
3. (omissis)
4. Nelle aree agricole di pregio sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo con esclusione di nuovi interventi edili, fatta salva la realizzazione di manufatti e infrastrutture ai sensi dell'articolo 37, commi 3, 4 e 5, delle N.A. del P.U.P. se, valutate le alternative, è dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio. In tali zone è ammesso il trasferimento di attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie.

5. La sussistenza delle condizioni richieste dal comma 4 per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi ammessi dal medesimo comma è accertata dall'organo della Provincia di cui all'articolo 37, comma 5, lettera d) N.A.- P.U.P., secondo quanto stabilito dalla legge urbanistica.
6. (omissis)
7. (omissis)
8. (omissis)
9. (omissis)
10. (omissis)
11. I parametri di urbanizzazione e di edificazione delle aree agricole di pregio sono i seguenti:
 - in riferimento alle superfici accorpate l'indice di utilizzazione fondiaria Uf è pari a 0,03 mq/mq. L'intervento edilizio dovrà essere attuato nel rispetto dei seguenti indici e criteri:
 - dimensione minima del lotto facente corpo unico: mq 3.000;
 - SUN massima per attività produttive mq. 360;
 - per la realizzazione dell'abitazione del conduttore in area agricola di pregio, vale quanto stabilito dagli articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP e dagli artt.71-80 del regolamento di esecuzione della L.P.15/2015;
 - per favorire l'accorpamento nel territorio di nuovi volumi edilizi a fini produttivi agricoli, nell'ambito della stessa azienda agricola la realizzazione di nuovi volumi riferiti ad ulteriori lotti facenti corpo unico (3.000 mq), potrà essere realizzata in ampliamento ad edifici esistenti nel rispetto degli indici di zona;
 - la SUN ad uso abitativo non può in ogni caso essere superiore al 60% della SUN destinata ad attività produttive, compatibilmente con l'art.37, comma 4, lettera a) della L.P. n.5/2008 che stabilisce il volume massimo residenziale;
 - nel caso in cui l'attività produttiva dell'azienda sia di indirizzo zootecnico e l'intervento edilizio sia chiaramente finalizzato a questo utilizzo la SUN massima consentita viene elevata a 750 mq. e l'indice di utilizzazione fondiaria Uf è elevato a 0,06 mq./mq.
 - l'altezza massima consentita dell'edificio o del corpo di fabbrica Hf è di m 9,00;
 - per le distanze minime tra edifici e dai confini si veda l'art. 5 delle Disposizioni provinciali in materia di distanze di cui alla D.G.P. n.2023 dd.03/09/2010 "Distanze tra edifici da applicare in altre aree".
12. Abrogato
13. Gli edifici esistenti di cui all'articolo 112, comma 11, della L.P. 15/2015, possono essere oggetto degli interventi previsti dal comma medesimo e possono essere eventualmente ampliati al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, nei seguenti limiti:
 - a) per ciascuno edificio l'ampliamento massimo di SUN non potrà essere superiore a 60 metri quadrati; alternativamente, se più favorevole, è ammesso un ampliamento massimo pari al 20% della SUN esistente alla data di entrata in vigore del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 2116 dd. 05/10/2012. L'ampliamento nel limite sopra descritto può essere realizzato in più fasi successive;
 - b) la destinazione d'uso degli ampliamenti va ripartita proporzionalmente alle destinazioni d'uso preesistenti.
14. In merito al mutamento di destinazione d'uso si rinvia direttamente all'art.112 comma 5 della L.P.15/2015 ed alla disciplina transitoria di cui all'art.121 comma 19 della L.P.15/2015 medesima.
15. Con specifico riferimento al precedente comma 11, la definizione di edificio è stabilita dall'art.3, comma 1, lettera t), della L.P.15/2015.
16. All'interno della stessa azienda agricola nuovi volumi edilizi a carattere produttivo, saranno autorizzati solo previo recupero dei volumi esistenti, non è ammessa la costruzione di nuovi volumi a qualsiasi destinazione qualora sia stato utilizzato il disposto del precedente comma 14 per la trasformazione di edifici esistenti o parti di essi da produttivi in residenziali.
17. Abrogato
18. Per la realizzazione di manufatti, di limitate dimensioni e aventi carattere di reversibilità, funzionali alla coltivazione del fondo da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, ai sensi degli articoli 37, comma 4, lettera b), e 38, comma 4, delle norme di attuazione del PUP e dell'articolo 112, comma 6, della legge urbanistica provinciale, valgono le indicazioni dell'art. 84 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA VALUTARE.

La presente perizia ha per oggetto la stima dei terreni identificati dalla neo costituite P.F. 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571 e 3572, superfici ricomprese all'interno di vari appezzamenti di terreno coltivati a meleto o vigneto.

Nel dettaglio, la neo P.F. 3562, pari a catastali mq 45, è ricompresa tra le P.f. 862/2 e 864, superfici costituenti un unico podere coltivato a vigneto di recente impianto. Si segnala la presenza di impianto irriguo ad ala gocciolante.

La neo P.F. 3563, pari a catastali mq 96, è ricompresa tra le P.f. 859/1, 859/2 e le P.f. 860/1, 860/2, superfici costituenti un unico podere coltivato a meleto di recente impianto. Si segnala la presenza di impianto irriguo ad ala gocciolante e la presenza di impianto anti grandine.

La neo P.F. 3564, pari a catastali mq 24, è ricompresa tra le P.f. 858 e 857, superfici costituenti un unico podere coltivato a vigneto di recente impianto. Si segnala la mancanza di impianto irriguo.

La neo P.F. 3565, pari a catastali mq 43, è ricompresa tra le P.f. 855 e 856, superfici costituenti un unico podere coltivato a vigneto di recente impianto. Si segnala la presenza di impianto irriguo a pioggia.

La neo P.F. 3566, pari a catastali mq 33, è ricompresa tra le P.f. 853/2 e 853/1, superfici costituenti un unico podere coltivato a meleto. Si segnala la presenza di impianto irriguo a pioggia.

La neo P.F. 3567, pari a catastali mq 95, è ricompresa tra le P.f. 851/2 e 851/1, superfici costituenti un unico podere coltivato a vigneto. Si segnala la presenza di impianto irriguo a pioggia.

La neo P.F. 3568, pari a catastali mq 117, è ricompresa tra le P.f. 849 e 850, superfici costituenti un unico podere coltivato a meleto. Si segnala la presenza di impianto irriguo a pioggia.

La neo P.F. 3569, pari a catastali mq 61, è ricompresa tra le P.f. 848 e 847, superfici costituenti un unico podere coltivato a meleto. Si segnala la mancanza di impianto irriguo.

La neo P.F. 3570, pari a catastali mq 63, è ricompresa tra le P.f. 845 e 846, superfici costituenti un unico podere coltivato a meleto. Si segnala la presenza di impianto irriguo a pioggia.

La neo P.F. 3571, pari a catastali mq 51, è ricompresa tra le P.f. 844 e 843, superfici costituenti un unico podere coltivato a meleto di nuovo impianto. Si segnala la presenza di impianto irriguo a pioggia.

La neo P.F. 3572, pari a catastali mq 139, è ricompresa tra le P.f. 840/1, 840/2 e 841, superfici costituenti un unico podere coltivato a meleto. Si segnala la mancanza di impianto irriguo.

Tutti i fondi sopradescritti presentano morfologia pianeggiante e comodi collegamenti con la viabilità interna, in quanto si trovano a nord dell'abitato di Aldeno, in località Parteselle, nel territorio a vocazione esclusivamente agricola.

Dal punto di vista urbanistico la zona di ubicazione è destinata completamente ad area "Agricola di Precio"; tutti i fondi limitrofi risultano coltivati a meleto o vigneto di buona qualità produttiva.

A) VISTA SATELLITARE - GOOGLE MAPS 2022



B) VISTA SATELLITARE – PORTALE GEOCARTOGRAFICO PAT 2015



C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista nord Vigneto P.f. 862/2-3562

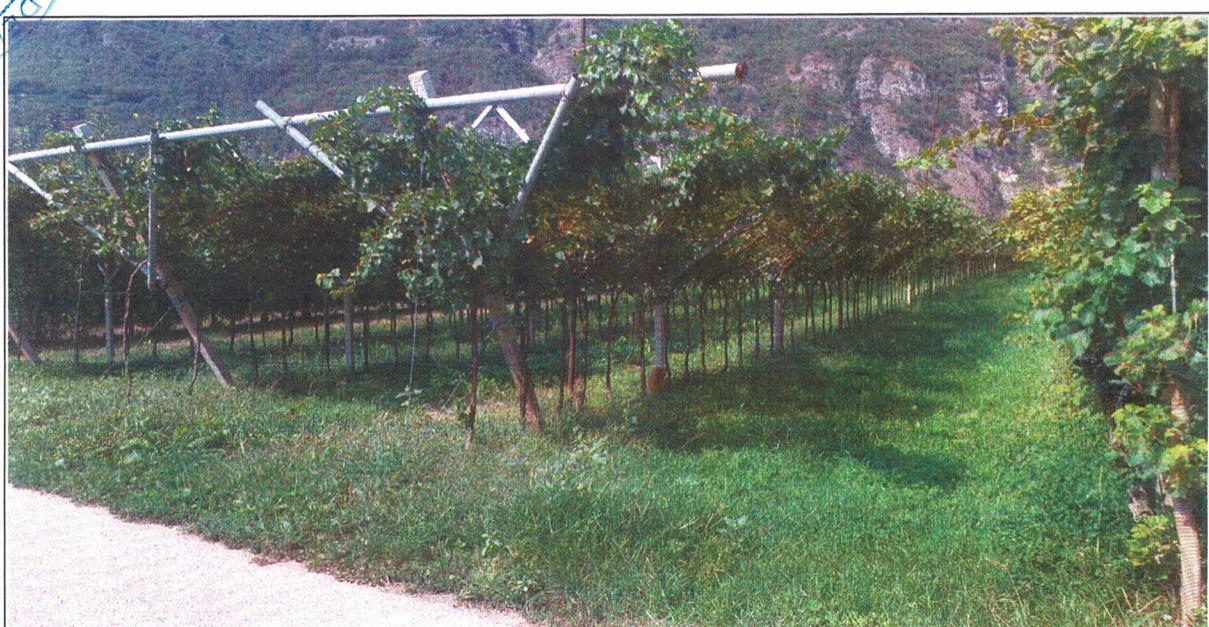




Vista nord meleto P.f. 859/2-3563



Vista nord Vigneto P.f. 858-3564



Vista nord vigneto P.f. 855-3565



Vista nord meleto P.f. 853/2-3566



Vista nord vigneto P.f. 851/2-3567



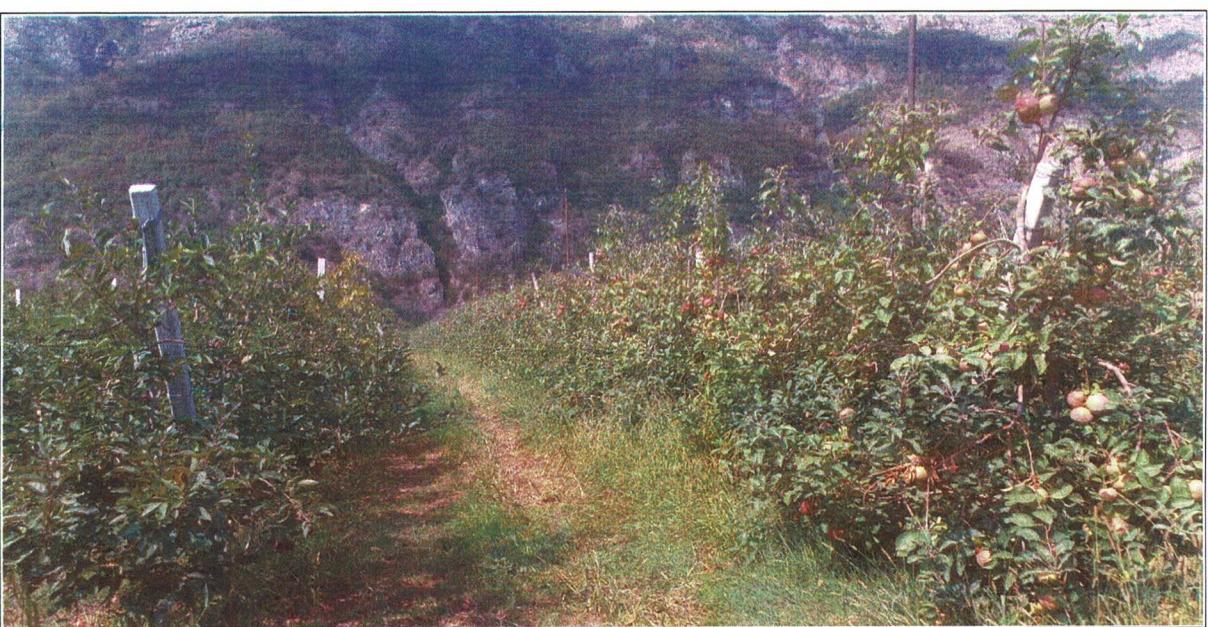
Vista nord meleto P.f. 849-3568



Vista nord meleto P.f. 848-3569



Vista nord meleto P.f. 845-3570



Vista nord meleto P.f. 844-3571



Vista nord meleto P.f. 840/1-840/2-3577



Vista sud meleto P.f. 840/1-840/2-3577

5. CRITERI DI VALUTAZIONE.

Scopo della presente perizia è quello di attestare il valore dei terreni descritti in precedenza; il quesito estimativo viene analizzato tramite un procedimento sintetico per "valore comparativo", considerando la destinazione urbanistica dei fondi, la destinazione urbanistica dei terreni circostanti, l'ubicazione e la facilità di accesso, la giacitura e l'esposizione, la forma catastale e l'effettiva e conseguente possibilità di utilizzo. Si è considerata inoltre, ai fini produttivi della coltivazione in atto, la presenza o meno di impianto irriguo e di impianto anti-grandine.

In merito alle P.F. 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, poste in posizione semi-centrale rispetto al singolo appezzamento coltivato, si è considerato un valore complementare in quanto l'acquisizione del fondo da parte del proprietario interessato ne aumenta il valore intrinseco per estensione, continuità e regolarità di impianto. Il valore complementare accertato è pari ad €/mq 10.00.

In merito alla P.F. 3562, posta in posizione semi-marginale rispetto all'appezzamento coltivato, si è considerato un valore complementare inferiore rispetto a quanto sopra indicato, valore pari ad €/mq 8.00.

6. CONCLUSIONI.

Esperiti pertanto tutti gli accertamenti e dopo aver verificato in zona i valori correnti per beni simili, in base alle considerazioni ed alle valutazioni sopra esposte si ritiene equo e congruo, alla data del 14 settembre 2022, accettare un valore di stima pari:

P.F. 3562 vigneto con impianto irriguo a goccia: €/mq 32 x mq. 45 = € 1440
arrotondati **€ 1440 diconsi € millequattrocentoquaranta/00**

P.F. 3563 meleto con impianto irriguo ed impianto antigrandine : €/mq 35 x mq. 96 = € 3360
arrotondati **€ 3360 diconsi € tremilatrecentosessanta/00**

P.F. 3564 vigneto privo di impianto irriguo: €/mq 33 x mq. 24 = € 792
arrotondati **€ 800 diconsi € ottocento/00**

P.F. 3565 vigneto con impianto a pioggia: €/mq 34 x mq. 43 = € 1462
arrotondati **€ 1460 diconsi € millequattrocentosessanta/00**

P.F. 3566 meleto con impianto irriguo a pioggia: €/mq 32 x mq. 33 = € 1056
arrotondati **€ 1060 diconsi € millesessanta/00**

P.F. 3567 vigneto con impianto irriguo a pioggia: €/mq 34 x mq. 95 = € 3230
arrotondati **€ 3230 diconsi € tremilduecentotrenta/00**

P.F. 3568 meleto con impianto irriguo a pioggia: €/mq 32 x mq. 117 = € 3744
arrotondati **€ 3740 diconsi € tremilasettecentoquaranta/00**

P.F. 3569 meleto privo di impianto irriguo: €/mq 31 x mq. 61 = € 1891
arrotondati **€ 1900 diconsi € milleovecento/00**

P.F. 3570 meleto con impianto irriguo a pioggia: €/mq 32 x mq. 63 = € 2016
arrotondati **€ 2020 diconsi € duemilaventi/00**

P.F. 3571 meleto con impianto irriguo a pioggia: €/mq 32 x mq. 51 = € 1632
arrotondati **€ 1630 diconsi € millesicentotrenta/00**

P.F. 3572 meleto privo di impianto irriguo: €/mq 31 x mq. 139= € 4309
arrotondati **€ 4300 diconsi € quattromilatrecento/00**

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge ed ai principi della tecnica professionale ed aziendale.

Trento, 14 settembre 2022

Il Perito
geom. Luca Prada



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
TRENTO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA N. 2592 / 2022

Il giorno 28 settembre 2022 avanti il sottofirmato Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Trento è personalmente comparso il geom. Luca Prada nato a Rovereto l'8 febbraio 1969 e residente in Aldeno via Roma, 37, identificato mediante Carta d'identità n° CA18545BK rilasciata il 04/06/2018 dal sindaco di Aldeno, il quale presentando la relazione di stima che precede, chiede di poterla asseverare con il giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art 483 c.p. il comparente presta giuramento ripetendo la formula:

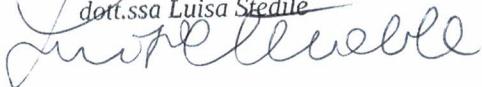
"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver altro scopo che quello di fare conoscere la verità."

Letto, confermato e sottoscritto.

Il cancelliere

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

dott.ssa Luisa Stedile



il perito



