

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. PRADAZZI
 P.F. 1604/4-1612/4 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 procede ad una valutazione peritale delle P.f. 1604/4 e 1612/4 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 P.f. 1604/4 e 1612/4 nel C.C. di Aldeno.

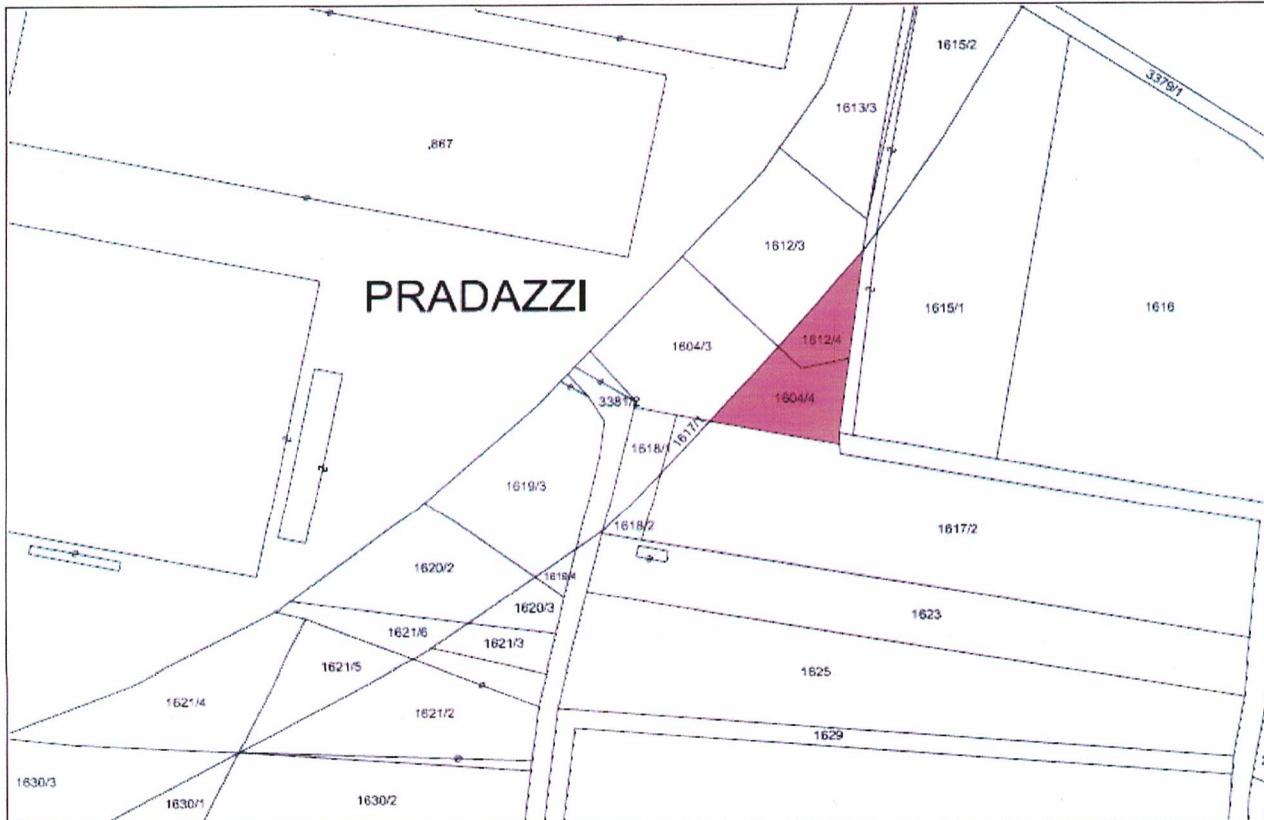
2. Epoca di riferimento della stima

La presente stima si riferisce alla data attuale, 14 settembre 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 dei terreni al fine di riscontrare le effettive misure e lo stato dei luoghi; al momento attuale il terreno risulta mantenuto con coltura a prato.

A) ESTRATTO MAPPA



B) VISURA TAVOLARE

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			COMUNE CATASTALE 4 Aldeno			
1758 II			Apertura il 11/03/2002			
Piombi	*** Nessun piombo ***					
Ultimo piombo evaso	G.N. 3720/2018					
A1						
Particella	Corpo tavolare	Qualità	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 14/09/2022			
p.f. 1604/4		Pascolo	Classe 3	Superficie mq. 195	R.Dominicale Euro 0,07	R.Agrario Euro 0,03
p.f. 1612/4		Arativo	5	113	0,15	0,12
p.f. 1619/4		Arativo	6	21	0,02	0,01
p.f. 1620/3		Bosco	3	74	0,10	0,01
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 Aldeno Patrimonio Indisponibile, 80013230224 - quota 1/1						
11/02/1993 - G.N. 855/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1						
riguarda	p.f. 1604/4, p.f. 1612/4, p.f. 1619/4					
19/06/2003 - G.N. 4568/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1						
Contratto d.d. 12/06/2003						
riguarda	p.f. 1620/3					
C						
16/12/1938 - G.N. 1947/854 INTAVOLAZIONE ONERE REALE						
del contributo di bonifica						
a carico	p.f. 1604/4, p.f. 1612/4, p.f. 1619/4					
R.D. 13. 02.1933 n. 215						

C) 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.

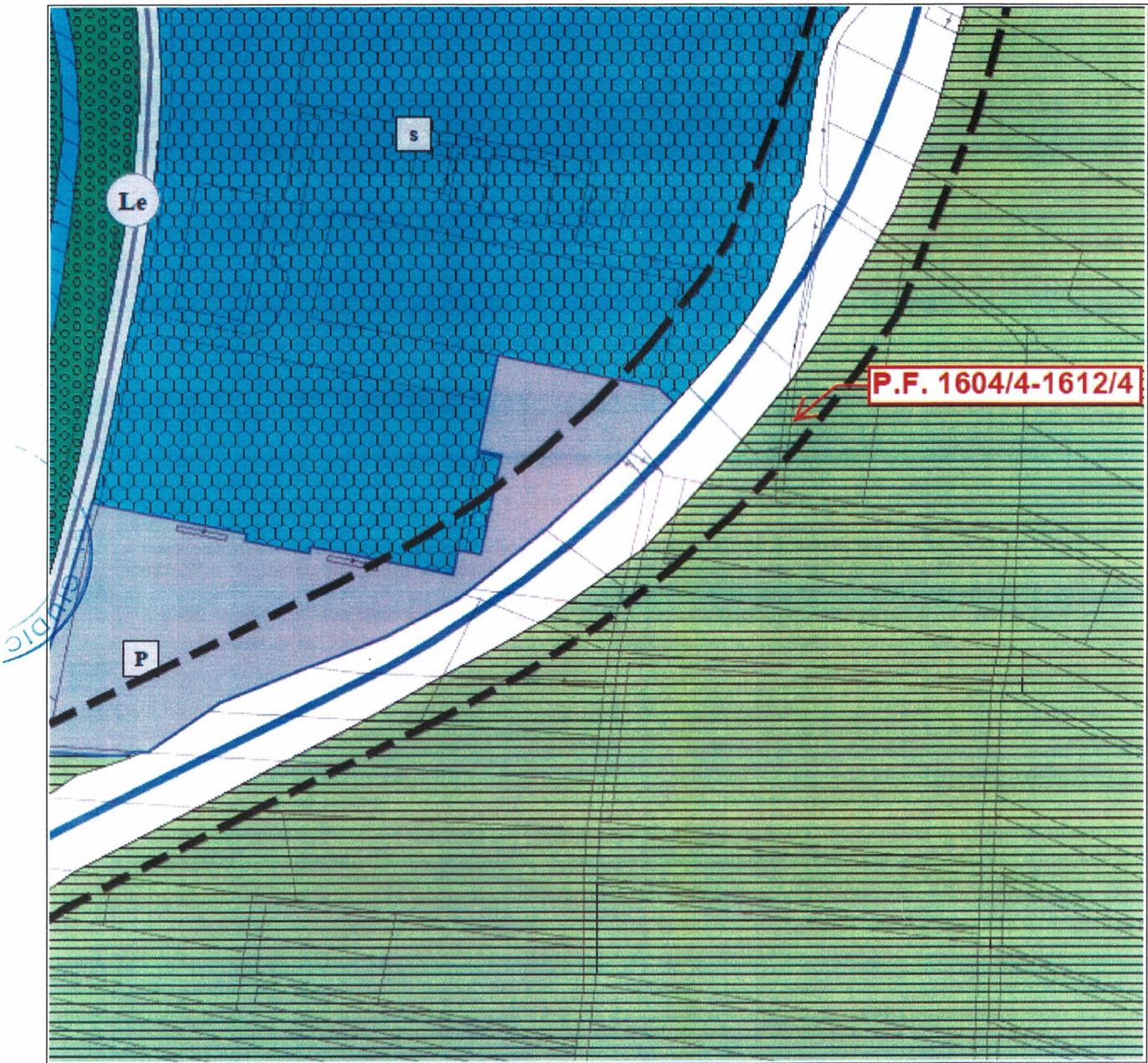
In queste aree, destinate alla produzione agricola, sono ammesse, nell'ambito dei criteri e dei limiti stabiliti dalla normativa Provinciale, esclusivamente attrezzature necessarie alle attività di cui sopra (ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare, silos, magazzini per i prodotti agricoli,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

L'intera P.F. 1612/4 e la quasi totalità della superficie della P.f. 1604/4 ricadono in "FASCIA DI RISPETTO STRADALE – art. 74" per una larghezza dal limite strada esistente di 20 ml. ; zona di rispetto

alla strada Provinciale che fiancheggia il lato ovest della particelle. Le zone indicate nella fascia di rispetto possono essere computate ai fini della determinazione della volumetria edificabile e della superficie fondiaria, nel rispetto degli indici e dei parametri indicati nelle zone contigue.

Il vincolo sopradescritto non comporta nessuna limitazione alle prospettive di trasformazione e valorizzazione della proprietà ai fini agricoli.

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



Arearie agricole

	Arearie 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 edilizi, 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.

Art. 74 - FASCE DI RISPECTTO STRADALI

1. In merito ad ogni tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale, è necessario attenersi a quanto prescritto nella delibera della Giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della Giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 dd. 04 ottobre 2013. Le fasce di rispetto stradali non possono essere utilizzate per l'edificazione compresa l'edificazione interrata; in tali fasce, nel rispetto di tali norme, sono ammesse le seguenti realizzazioni:
 - a) cabine di distribuzione dell'energia elettrica;
 - b) reti tecniche di interesse pubblico (fognature, canalizzazioni, pozzi, metanodotti);
 - c) parcheggi nel rispetto delle previsioni della delibera di Giunta provinciale n.909/1995 e ss,mm..
 2. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradali è ammessa la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento, nei limiti e con le modalità consentite dalla deliberazione di Giunta Provinciale N° 909 dd. 03.02.1995 modificata con successive Delibere n. 10778/1998 e n. 1606/2001 e n. 890/2006 che ne determinano la larghezza totale della piattaforma stradale ed altre caratteristiche geometriche, sempre nel rispetto della destinazione urbanistica di zona.
 3. Le zone indicate nelle fasce di rispetto possono essere computate ai fini della determinazione della volumetria edificabile e della superficie fondiaria SF, nel rispetto degli indici e dei parametri indicati nelle zone contigue.
 4. La distanza delle costruzioni da osservare dalle strade di progetto e da potenziare, sono generalmente indicate graficamente in cartografia, in mancanza di questa indicazione per le strade di categoria compresa tra la 1^a e la 4^a valgono le larghezze come fissate nella tabella allegata alla deliberazione di Giunta Provinciale N° 909 dd. 03.02.1995 modificata con successive Delibere n. 10778/1998 e n. 1606/2001 e n. 890/2006, per le altre strade direttamente classificate con apposita simbologia sulla cartografia di Piano valgono le distanze come previste per la 4^a categoria ridotte al 50%.
 5. Il P.R.G. determina:
 - la categoria delle strade;
 - il tipo: "esistente", "di potenziamento" o "di progetto";A chiarimento del criterio adottato, vengono riportate le seguenti tavole sinottiche:

Larghezza delle FASCE DI RISPECTO STRADALI (in metri) al di fuori delle specificatamente destinate all'insediamento



CATEGORIA	STRADE ESISTENTI (da limite strada)	STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE (da limite strada)	STRADE DI PROGETTO (da asse)	RACCORDI E/O SVINCOLI (da nodo)
1° CATEGORIA strade extraurbane principali	30	60	90	120
3° CATEGORIA strade extraurbane secondarie (strade provinciali)	20	40	60	misura grafica P.R.G.
4° CATEGORIA strade locali principali (strade comunali)	15	30	45	misura grafica P.R.G.
ALTRI STRADE - strade locali secondarie (strade comunali) - strade rurali e boschive - strade urbane - strade di quartiere	10	20	30	misura grafica P.R.G.

4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA VALUTARE.

La presente perizia ha per oggetto la stima dei terreni identificati dalle P.F. 1604/4 e 1612/4 nel C.C. di Aldeno. Le particelle in esame presentano una superficie catastale complessiva di mq 308 con forma pressoché triangolare e misure indicative di ml. 20,00 sul lato sud e ml. 31,50 sul lato est.

Il fondo è ricompreso tra la strada comunale adiacente alla Provinciale 90 Destra Adige ed un fossato posto ad est. Trattasi di un terreno con morfologia pianeggiante attualmente mantenuto a prato.

Si evidenzia, dalla documentazione fotografica allegata, un passaggio di mezzi agricoli per l'accesso al fondo limitrofo posto a sud, contraddistinto dalla P.F. 1617/2.

Il terreno si trova a valle della strada Provinciale del Vino che collega Rovereto con Trento, di fronte alla nuova zona sportiva comunale; si trovano quindi nella parte sud-est del paese di Aldeno, nella zona marginale del conoide formato dal torrente Arione.

L'area di ubicazione è attualmente destinata ai fini agricoli poichè tutti i fondi limitrofi risultano coltivati a meleto o vigneto di buona qualità produttiva. Come sopra evidenziato la zona, dal punto di vista urbanistico, è destinata completamente ad area "Agricola di Pregio".

A) VISTA SATELLITARE - GOOGLE MAPS



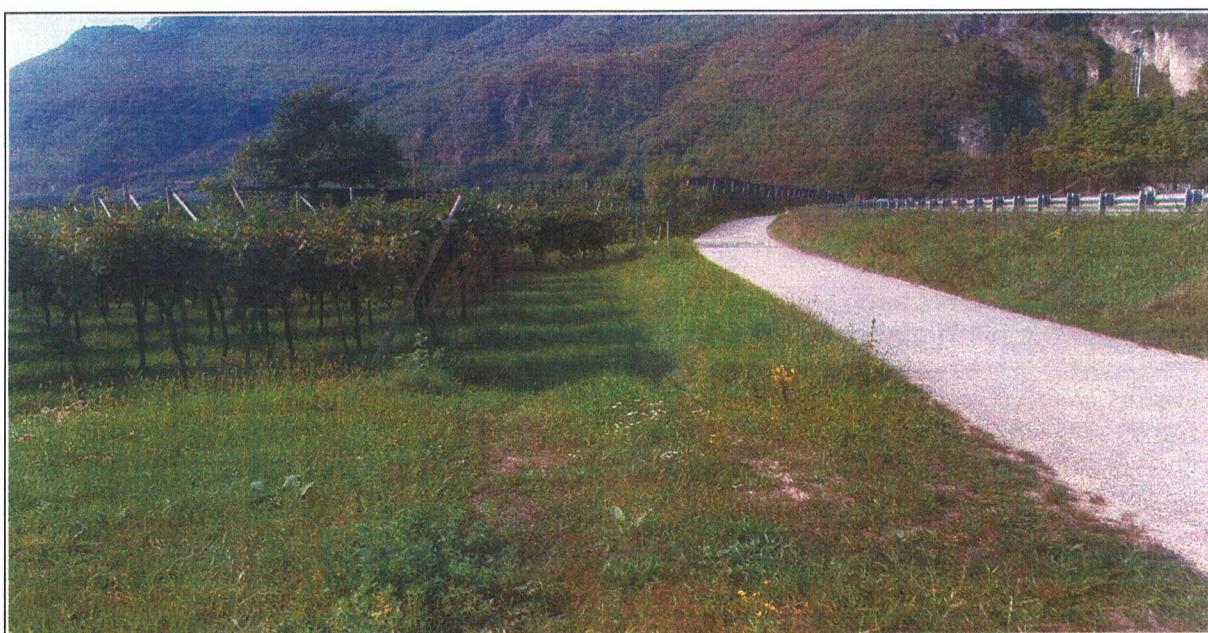
B) VISTA PORTALE GEOCARTOGRAFICO P.A.T.



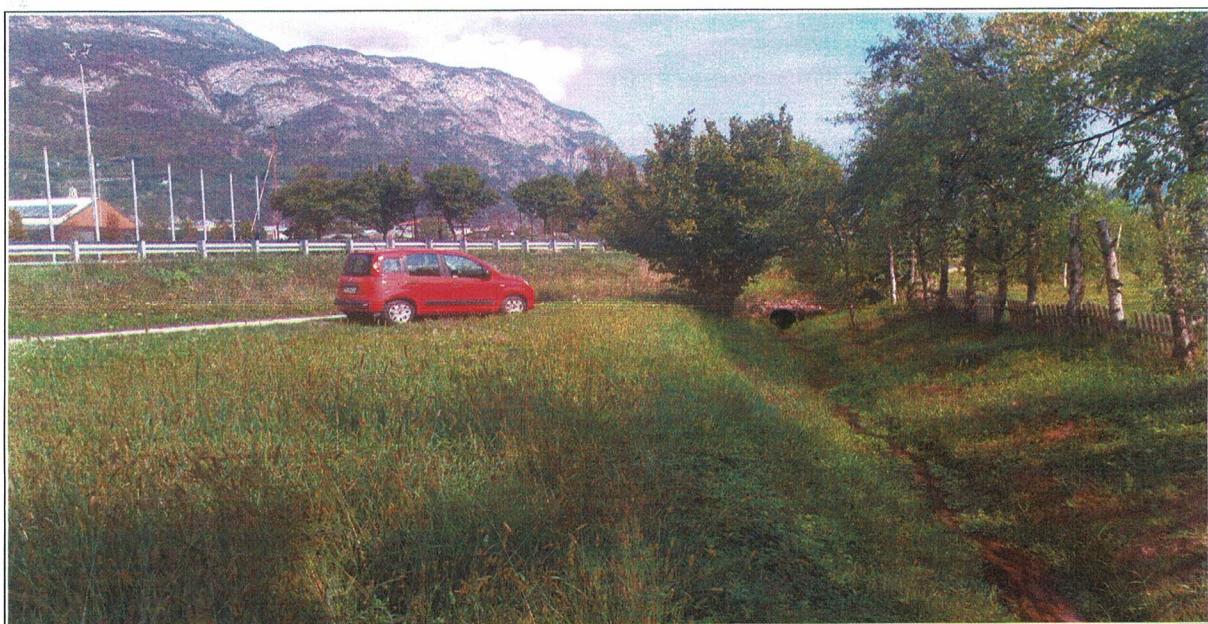
C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



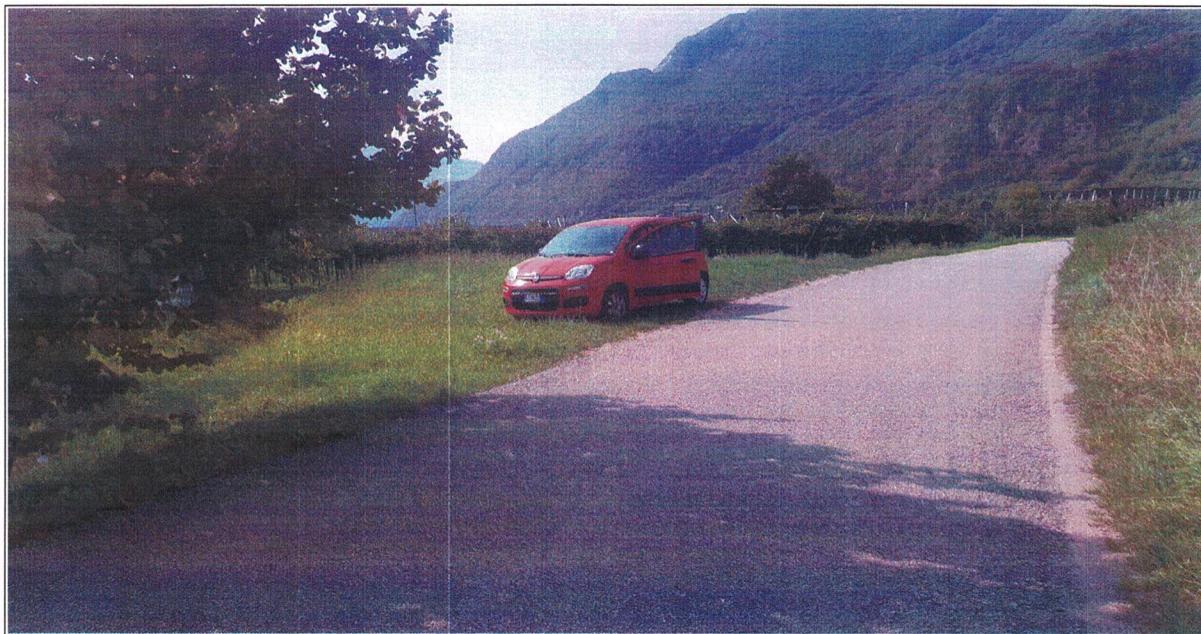
Vista sud-ovest



Vista accesso adiacente P.f. 1617/2



Vista sud-est fossato



Vista nord-ovest

5 - CRITERI DI VALUTAZIONE.

Scopo della presente perizia è quello di attestare il valore del terreno in precedenza descritto; il quesito estimativo viene analizzato tramite un procedimento valutativo per "valore di trasformazione"; il bene viene valutato come suolo coltivabile al netto delle spese necessarie per la sua trasformazione.

Il sottoscritto, 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, ritiene di procedere alla valutazione di stima attribuendo un prezzo di Euro 20,00 a mq. per l'area coltivabile (suolo nudo) ed un costo di Euro 7,00 a mq. per la sistemazione agraria (asporto manto superficiale detritico, riporto di terreno vegetale, aratura in profondità con interramento di concimi organici e successiva aratura e fresatura).

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, accertare un valore di stima pari ad €/mq 13,00.

Vista la superficie catastale di mq. 308, il valore finale del bene considerato risulta pari ad arrotondati **€ 4.000, diconsi € quattromiladuecento/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. 2598 / 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

