PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI GIOVO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento dell'accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

ADOZIONE DEFINITIVA



Allegato 7
STIMA PERITALE

Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
sez A PIANIFICAZIONE
Dott. Pianificatore 1600
PAOLO CONCI

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI GIOVO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento dell'accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

ADOZIONE DEFINITIVA



Allegato 7
STIMA PERITALE

Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
sez A PIANIFICAZIONE
Dott. Pianificatore 1600
PAOLO CONCI

STIMA PERITALE

OGGETTO: Perizia tecnica di stima per la determinazione del valore di mercato dei terreni e dei fabbricati inseriti nel compendio immobiliare ex colonia Salesiani di Masen in c.c. Giovo sulla base della proposta di piano attuativo per il recupero edilizio del comparto di cui al prot. 5177/A d.d. 05/07/2022 e successiva integrazione.

* * * *

PREMESSA

La presente analisi di valutazione economico/estimativa, redatta dal geom. Flavio Bortolotti su incarico del Comune di Giovo, ha come scopo la stima del più probabile valore di mercato dei sedimi sotto indicati ubicati nel Comune di Giovo, a seguito della richiesta di piano attuativo per la conversione ed il recupero delle aree e degli immobili costituenti l' ex Colonia Salesiani di Masen.

La stima, pur se sintetica poiché riferita ad uno studio progettuale definito allo stadio di bozza avanzata e non totalmente approfondito a livello di progetto definitivo ed anche esecutivo, viene condotta con un procedimento valutativo che consente di ricercare il possibile valore sopra richiamato esplicitando i principali fattori finanziari inerenti l' esecuzione del piano in oggetto.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO

Il piano di intervento oggetto della presente valutazione si basa su di un progetto edilizio suddivisibile in cinque comparti **"A" - "B" - "C" - "D" - "E"**, finalizzati alla formazione di lotti a carattere residenziale ed altri a carattere di esercizio extra-alberghiero, sui quali si prevede la ristrutturazione dell' immobile ex-colonia Salesiani e la costruzione di nuovi fabbricati ad uso personale e/o commerciale; Sull' area si trova ora un fabbricato previsto in demolizione identificato con la p.ed. 918, il quale si sviluppa, su di un unico livello di piano con utilizzo a teatro e per attività ricreative ed avente una SUL (sup.utile lorda) pari a **mq. 121.02** ed un volume urbanistico di mc. 399;

Un' altro fabbricato è presente, e previsto anch' esso in demolizione identificato con la p.ed. 1167, il quale si sviluppa, su due piani abitabili più sottotetto un tempo destinato a dormitorio e soffitta il quale presenta una SUL (sup.utile lorda) pari a **mq. 415,05** ed un volume urbanistico di mc. 874,12;

Un ulteriore immobile comprende il fabbricato principale p.ed. 720, nato come albergo e successivamente trasformato in colonia, per il quale si prevede un recupero quale struttura extra alberghiera tipo affittacamere, bad and breakfast, case per vacanze, ostello ecc, rientrante nella categoria A3 ai



sensi dell' art. 30 della L.P 15/05/2002 n. 7.

Tale fabbricato presenta una SUL (sup.utile lorda) pari a **mq. 793,13** ed un volume urbanistico paria a mc. 1874,67;

Lateralmente al corpo principale di cui sopra, in aderenza alla facciata est, si trova una costruzione riconducibile ad un ampliamento realizzato alla metà del secolo scorso, e disposto su tre livelli di piano, con piano terra adibito a sala e refettorio, primo piano con utilizzo a dormitorio e il secondo piano adibito a soffitta. Tale immobile si estende su una SUL (sup.utile lorda) pari a **mq. 768,92** ed un volume urbanistico paria a mc. 1876.47;

Per questo si propone una sua trasformazione a carattere residenziale mediante ristrutturazione totale comprendente una serie di interventi organici e di consolidamento statico ed energetico dell' immobile.

Sull' area ancora, è presente un fabbricato identificato con la p.ed. 722 che riguarda una Chiesetta sconsacrata di pertinenza della colonia per la quale sono possibili solo interventi di ristrutturazione ai sensi dell' ert. 77 comma 1 lett. E della Legge 15/2015.

Infine, l' intero compendio comprende l' area a destinazione sportiva, sulla quale insiste una parte del campo da calcio con le rispettive tribune a servizio delle associazioni del posto e dato in comodato d' uso al Comune di Giovo sulla base del contratto registrato all' Agenzia delle Entrate di Trento nell' anno 2015. In aggiunta a tale area, l' Amministrazione Comunale è interessata a recepire una ulteriore parte di terreno, inserito anch' esso nella perimetrazione delle aree sportive allo scopo di poter eseguire le opere necessarie alla formazione di un parcheggio a servizio del complesso sportivo ed un accesso pedonale dalla pubblica via.

Tale valutazione con i valori espressi preventivamente dal competente Ufficio Espropri della Provincia di Trento con prot. 3115 d.d. 04/05/2020, e confermata con successiva nota d.d. 28/02/2024 prot. 1606 sarà applicata alle superfici previste in acquisizione, che però non saranno oggetto di questa stima in quanto non interessata dal cambio di destinazione d' uso proposto dal piano attuativo.

La superficie dell'intervento assoggettato a trasformazione è di mq. 8336, mentre l' area complessiva è di mq. 16159.

Il Piano Regolatore vigente colloca la superficie per mq. 8833 (al lordo dei fabbricati) in "area a colonia art. 46", per mq. 5596 in "area a bosco art. 60" e per mq.1730 in "area sportiva art.50".

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di valutazione sono classificati con i seguenti dati tecnico-fiscali:

DATI CATASTALI di PROPRIETA'

P.ed. 1167	c.c. Giovo	di Mq.	137	Edificio
P.ed. 918	c.c. Giovo	di Mq.	120	Edificio
P.ed. 720	c.c. Giovo	di Mq.	493	Edificio
P.ed. 722	c.c. Giovo	di Mq.	85	Edificio
P.f. 3862/2	c.c. Giovo	di Mq.	15324	Bosco di 6

DATI TAVOLARI di PROPRIETA'

Foglio " A1 "	P.ed. 1167	Edificio	P.T. 1208	C.C. Giovo
Foglio " A1 "	P.ed. 918	Edificio	P.T. 1208	C.C. Giovo
Foglio " A1 "	P.ed. 720	Edificio	P.T. 1208	C.C. Giovo
Foglio " A1 "	P.f. 3862/2	Bosco	P.T. 1208	C.C. Giovo

Foglio " B " in base al GN 1891/1 del 27/02/2018, risulta intavolato il diritto di proprietà a nome di:

PELLEGRINI ALBERTO nato a [redacted]

PELLEGRINI RICCARDA nata

PELLEGRINI ALESSANDRO n

PELLEGRINI TOMMASO nato

Foglio " C " in base al GN 1077/1 del 24/04/1959, risulta intavolato il diritto di accesso all' ingresso, a carico della p.f. 3862/2 ed a favore della p.ed. 719 p.m.. 1;

Foglio " C " in base al GN 4989/1 del 30/07/1996, risulta intavolato il diritto di mantenere le aperture, gli sporti e le vedute esistenti, a carico della p.f. 3862/2 ed a favore della p.ed. 719 p.m.. 2;

Foglio " C " in base al GN 4989/2 del 30/07/1996, risulta intavolato il diritto di servitù per l' accesso e la manutenzione del fabbricato, a carico della p.f. 3862/2 ed a favore della p.ed. 719 p.m.. 2;

INTRODUZIONE ALLA VALUTAZIONE

Quanto sopra riportato, in merito alle caratteristiche dimensionali e localizzative dei beni in questione, dedotte dalla documentazione fornita allo scrivente, è funzionale alla valutazione che si andrà a sviluppare nel proseguo della presente relazione. Quest' ultima si rende necessaria poiché, in materia di "urbanistica compartecipata" è previsto che il promotore corrisponda gli oneri urbanizzativi (o in alternativa esegua le urbanizzazioni mancanti) e contribuisca anche agli oneri compensativi quantificati economicamente come esborso dovuto alla P.A. da parte del promotore in funzione del valore futuro dei sedimi su cui si andranno a realizzare le opere.

Per la determinazione dell' importo inerente i succitati oneri compensativi, si procede quindi ora alla stima del più probabile valore di mercato dei beni in

questione a seguito della eventuale approvazione del piano medesimo.

DESCIZIONE DEL MODELLO DI VALUTAZIONE :

Poiché i terreni oggetto di stima sono assoggettati al P.R.G. del Comune di Giovo, ad una destinazione a "colonia", mentre il piano proposto dalle parti in causa ne consente l' edificazione, l' incremento di valore conseguente sarà dato dalla differenza tra il valore di mercato stimato in funzione di tale edificabilità e l' attuale valore di mercato desunto dall' atto di compravendita GN 1891/1 d.d. 07/02/2018 .

Come è noto, il valore di mercato di un terreno edificabile (quale sia la sua destinazione edificatoria) è efficacemente stimato da un modello valutativo denominato "valore di trasformazione".

Tale procedimento di stima è particolarmente adatto in mancanza di dati di riferimento del mercato immobiliare, o per impossibilità di comparazione, per l' assenza nella zona di beni a cui ricondurre la valutazione, pertanto in circostanze peculiari come, per esempio, quando è presente la suscettività di trasformazione del bene oggetto di stima e quindi, come nel caso in questione, quando i terreni sono suscettivi di essere trasformati a seguito di una futura edificabilità.

Il procedimento in questione si identifica con l' algoritmo qui proposto che trova origine nel modello di verifica della fattibilità finanziaria di tipo sintetico di un investimento immobiliare così descritto:

Ks=**E**-(**K**d+**K**t+**K**p+**K**i)-**K**int

Essendo:

Ks = stima del bene suscettivo di trasformazione (nel caso specifico, il valore dei terreni in questione)

E = ricavi dalla vendita dell' immobile

Kd = costi per la demolizione degli immobili esistenti sul lotto

Kt = costi tecnici di costruzione dei fabbricati realizzabili sui terreni

Kp = costi accessori professionali (onorari inerenti l' attività di progettazione che dovrà svolgere l' incaricato del progetto)

Ki = costi per imposte e tasse (contributo di costruzione)

Kint= interesse unitario annuo richiesto dall' istituto di credito (applicato a circa il 70% dell' intero impegno finanziario)

COMPATO "A+B" :

Ciò detto in merito al modello di stima adottato, si passa ora alla sua applicazione per la determinazione del valore di mercato dei terreni oggetto del piano attuativo e quindi suscettivi, nel loro complesso, di una edificazione

con destinazione residenziale.

Per la determinazione dell' indice **"E"** ossia del valore di mercato del bene trasformato, si fa riferimento alle quotazioni di mercato rilevate in zona equiparate con l' andamento del mercato immobiliare di zona ed anche a quanto riportato sulla guida A.N.A.M.A. e guida OMI Agenzia delle Entrate, nel 2° sem. 2023 che indica per il mercato di Ville/Extraurbano valori unitari compresi fra €/mq 2000,0/2300,0. Il costo unitario di trasformazione **"Kt"** invece, viene determinato utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Elenco Prezzi Edilizi" pubblicato dalla Provincia Autonoma di Trento, Il Consulente Immobiliare, ed. IlSole24 ore.

Tenuto conto della tipologia edilizia e della nuova destinazione d' uso, si ritiene appropriato assumere un costo unitario di costruzione pari a **€/mq 1700,00 pari a circa €/mc 570.**

VALUTAZIONE DELL' AREA PERTINENZIALE

Il lotto interessato dalle costruzioni si estende per una superficie di circa mq. 2734 totali, pertanto sottraendo l' area prettamente necessaria all' edificazione, (mq. 790) rimangono mq. 1821 da utilizzarsi come pertinenza delle abitazioni stesse. Secondo la disciplina estimativa "il valore delle aree cortilizie", si può ritenere pari ad un' aliquota percentuale da stabilire secondo il merito, variabile dal 15 al 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato quest' ultimo secondo la metodologia dell' incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito.

Tenuto conto della ubicazione dei fabbricati distaccati dal centro urbano, ma considerando il valore aggiunto della pertinenza esclusiva, si ritiene congruo applicare un' aliquota del 15%

Considerando ora, un indice **IFF** di fabbricabilità fondiaria pari a **mc/mq 1.5,** si ricava la superficie del lotto necessaria per eseguire l'intervento che sarà pari a: **mc. 1273/1.50 = mq. 849**.

Eseguendo ora il rapporto fra incidenza del terreno/superficie otterremmo il valore dell area edificabile a m. quadro**: €. 134.990,00/849 = €/mq 159,00**

(diconsi Euro centocinquantanove/00)

Aliquota percentuale del 15**%** pari a **159,00 x 15/100 = €. 24,00** (diconsi Euro ventiquattro/00)

Le valutazioni appena formulate, vengono qui riepilogate:

RICAVI				
descrizione	superfici	n. box	prezzo unitario	totale
Parcheggi come da art. 60 L. 15/2015				
E= ricavi box interni		10	€. 20.000,00	€. 200.000,00
E= ricavi resid.le	mq. 536		€/mq 2.300,00	€. 1.232.800,00
				€. 1,432.800,00
COSTI di COSTRUZIONE				
descrizione	superfici	volumi	costo unitario	totale
Kd= demolizioni		1623	€/mc 22,00	€. 35.700,00
Kt= p. interrato	mq. 660		€/mq 450,00	€. 297.000,00
Kt= residenziale	mq. 536		€/mq 1.700,00	€. 911.200,00
Kp= sp. tecniche	il 5.0% su €. 1.243.900,00			€. 62.200,00
S.U.N. esistente	mq. 449,10			
S.U.N. di prog.tto	mq. 449,10			
Ki= contr.costruz.ne	Diff. mq. 449,10		€/mq 42,02	€. 18.870,00
Kint=oneri finanz.	€. 1,322.000,00x0,70= €. 938.700			
	Il 4.5% di €. 924,400			€. 41.600,00
				€. 1.366.000,00
Ks= valore del bene	differenza fra costi e ricavi			**€. 66.800,00**
VALORE AREA CORTILIZIA				
Area di pertinenza	mq. 1821 x €. 159/0,15			**€. 43.430,00**
Totale Generale Comparto "A+B"				**€. 110.500,00**

COMPATO "C" :

Continuando ora con la stima, ci occupiamo della p.ed. 720, quale secondo lotto comprendente il fabbricato esistente che il piano attuativo propone in ristrutturazione con ampliamento di volume (ora SUN) e la trasformazione dello stesso da "Colonia" a "zona Extra Alberghiera" prevedendo un utilizzo quale bad and breakfast, affittacamere, ostello della gioventù, appartamenti per vacanze ecc.



DESCRIZIONE MORFOLOGICA :

L' immobile in oggetto è ubicato su di una ampia area pianeggiante, parzialmente recintata dove si trovano anche gli immobili descritti nella prima parte della stima. Come evidenziato nella documentazione fotografica allegata, il fabbricato era già presente ad inizio secolo, con una destinazione alberghiera, per cui si presume che la sua costruzione possa risalire alla seconda metà del 1800. Lo stesso, è stato acquisito successivamente dall' Istituto Salesiano che ne ha incrementato il volume con degli ampliamenti laterali trasformandolo in Colonia Alpina Salesiana per i ragazzi della

comunità stessa rimanendo in funzione fino agli anni 2000, dopodiché, è stato man mano dismesso, necessitando di un massiccio intervento di ristrutturazione con relativi costi da sostenere. Considerando che la struttura andava sempre più degradandosi e non potesse avere un futuro economicamente conveniente è stata ceduta agli attuali proprietari.

L' immobile, edificato su tre piani fuori terra con ampio sottotetto, presenta una conformazione ad "L" con superficie coperta di circa mq. 560, ed è stato dichiarato inagibile fin dal 2014 . Ora, sulla base del permesso di costruire n. 4734 d.d. 04/06/2021, sono previste delle opere di consolidamento statico e ristrutturazione. L' ingresso principale si dispone lungo la via pubblica delimitato da un muro di recinzione e da una cancellata in ferro.

I fronti sono intonacati con malta di calce presentando delle decorazioni percettibili su quello principale, le aperture presentano per una parte una conformazione rettangolare, mentre al piano terra sono con profilo superiore a tutto sesto.

La distribuzione in pianta è composta al piano terra da due corridoi, uno di ingresso centrale che disimpegna sale spaziose e locali comuni di ricreazione e di disimpegno e servizio, ed un altro che conduce al refettorio , alla sala studio, alla cucina ed ai servizi. Al primo piano, raggiungibile a mezzo di un vano scala centrale, si trovano le stanze da letto singole con i relativi bagni comuni ed un ampio dormitorio comune con servizi annessi, al secondo piano, proseguendo sul vano scala si raggiungono altre stanze con servizi comuni ed un disimpegno che da accesso alla soffitta soprastante la parte ampliata, nel sottotetto si trova la soffitta. Sul lato nord dell' immobile, è stata messa in opera una scala di emergenza antincendio in ferro che collega tutti i livelli di piano.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, orizzontamenti di due tipi; in legno prevalentemente sulla parte storica, con solette e travi in cemento armato per i successivi ampliamenti. Il tetto a falde è realizzato con capriate in legno con orditura alla piemontese e manto in tegole marsigliesi in cotto. Le pavimentazioni dei locali sono varie; marmette in graniglia di marmo, mattonelle esagonali in gres, in cemento colorato e in ceramica nei servizi.

I serramenti esterni sono in legno di abete su tutti i fronti con ante di oscuro a battente in condizioni scadenti.

L' impianto elettrico è realizzato in parte con cavi a vista ed in parte con

canaline sottotraccia, quadri elettrici, interruttori e prese esterni.

L' impianto di riscaldamento non è presente in quanto l' utilizzo del fabbricato si concentrava nella sola stagione estiva, l' acqua calda per docce e lavandini è fornita da scaldaacqua elettrici ed a legna.

L' impianto idrico è presente per la fornitura di acqua nei servizi igienici ai vari piani. In generale l' edificio si presenta in cattive condizioni di conservazione, con impiantistica obsoleta in quanto superati dagli attuali standar e quindi non più utilizzabile se non dopo un intervento di ristrutturazione totale come già citato in precedenza.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

- P.edif. 720 - C.C. Giovo località Masen

Pm	Categoria	Sub.	classe	Vani /cons.	Rendita
0	B/1	0	1°	4313 mc	469,98=

CONSISTENZA:

Premesso quanto sopra, si da atto che la superficie di pertinenza effettiva dell' immobile è pari a circa mq. 4032 di cui:

- superficie coperta (chiesetta) mq. 85
- superficie coperta (ex colonia) mq. 560
- superficie libera mq. 3387
- volume edificato mc 2694

Sull' area interessata è presente un piccolo fabbricato adibito a chiesetta, in buono stato di conservazione, ma che vista l' esiguità e la destinazione si ritiene di considerarlo come incluso nel risultato finale della presente valutazione.

VALUTAZIONE:

Per la valutazione della parte "storica" quale trasformazione in fabbricato ad uso extra alberghiero, si prenderà innanzitutto a riferimento il prezzo medio statistico al metro quadrato pubblicato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia dlle Entrate. L' Agenzia pubblica stime semestrali per cui sarà possibile avere, oltre che una prima indicazione sul valore statistico di mercato anche l' andamento della valutazione statistica dell' ultimo periodo. Il valore ricavato dall' osservazione dei dati pubblicati dall' OMI, sarà il valore medio di riferimento su cui si baserà la stima con il metodo per Apprezzamenti Detrazioni.

Dalla consultazione dei dati messi a disposizione dall' Osservatorio e relativi

al secondo semestre 2023, risulta che la valutazione al metro quadro dei beni immobili commerciali si attesta su di un valore tra i 1.600 ed i 1.900 €/mq di superficie lorda, con un valore che possiamo mantenere su **€. 2000,00/mq** considerando l' aumento indiscriminato dei costi di costruzione attuali.

VALUTAZIONE DI APPREZZAMENTI DETRAZIONI

Per la determinazione del coefficiente globale di zona si dovranno assumere quei parametri che riguardano la zona in cui è inserito il bene commerciale intesa come potenzialità di clientela. Nel parametro è compresa anche la valutazione relativa al tipo di attività che viene o verrà svolta nell' unità immobiliare da stimare. Nel caso in esame, la destinazione d' uso sarà a zona extra alberghiera. Relativamente ai parametri di zona, questi valutano il tipo di utenza alla quale potrà interessare quel tipo di vacanza permanente o di passaggio, o ancora come potenziale residenza alternativa.

R. Strumentale; Bacini d' utenza: = 1.00

R. Strumentale; Utenza potenziale: = 0.90

R. Strumentale; Contesto estetico = 1.00

R. Strumentale; Contesto posizionale = 1.00

Coefficiente globale di zona = 0.90

Il valore unitario dell' immobile si stima in definitiva in:

Vu = 2000,00 €/mq x (1.00x0.90x1.00x1.00) = 1.800,00 €/mq

Considerando per il fabbricato in analisi una superficie utile lorda totale sui vari piani di mq. 793,13 + mq. 96 (interrato), il più probabile valore dell' immobile post ristrutturazione secondo il valore unitario a mq sarà di

€/mq 1.800,00 x 793,13 = €. 1.427.400,00
€/mq 1.300,00 x 96 = €. 76.800,00

La valutazione appena formulata dovrà essere decurtata dei costi di ristrutturazione integrale alla luce della precarietà statica e funzionale del fabbricato, sommando nello stesso tempo il valore della pertinenza esterna.



<u>VALUTAZIONE DELL' AREA CORTILIZIA:</u>

Riprendendo la metodologia già applicata precedentemente, valuteremo ora l' area cortilizia-pertinenziale circostante al fabbricato in p.ed. 720 (ex colonia) Il comparto interessato si estende per una superficie di circa mq. 3387 al netto dei fabbricati esistenti, pertanto sottraendo l' area prettamente necessaria all' edificazione si troverà la rimanenza dell' area da considerare

come pertinenza. Questi valori si ricavano considerando un indice **IFF** di fabbricabilità fondiaria pari a **mc/mq 2.5,** in base al quale la superficie di terreno necessaria, ipotizzando che la parte storica della p.ed. 720 ex colonia possa essere costruita ex novo sia pari a: **mc. 2694/2.50 = mq. 1078**

Con il valore a metro quadro dell' area pertinenziale già valutata nella stima del comparto "A" (€/mq 24,00) si andrà poi a calcolare il valore della quota parte di cortile da addebitare al comparto "C" in oggetto, ricavata proporzionalmente al volume edificato:

RICAVI				
descrizione	superfici	volumi	prezzo unitario	totale
Ricavi extra-alb	mq. 793		€/mq 1.800,00	€. 1,427.400,00
Ricavi interrato	mq. 96		€/mq 1.300,00	€. 124.800,00
				€. 1.552.200,00
COSTI di COSTRUZIONE				
descrizione	superfici	volumi	costo unitario	totale
Costo di Ristrutt.ne	mq. 793		€/mq 1.640,00	€. 1.300.520,00
Costo Interrato	mq. 96		€/mq 900,00	€. 86.400,00
Kint=oneri finanz.	€. 1.386.920,00x0,70= €. 970.840			
	Il 4.5% di €. 970.,00			€. 43.690,00
Spese. Tecniche	il 5% su €. 1.386.920,00			€. 69.340,00
Contr. Costruzione				
				€. 1.499.500,00
Ks= valore del bene	differenza fra costi e ricavi			**€. 52.950,00**
VALORE AREA CORTILIZIA				
Area di pertinenza	mq. 1078 x €/mq 159,00/0,15			**€. 25.700,00**
Totale Generale Comparto "C"				**€. 78.650,00**

COMPATO "D" :

Questo ulteriore comparto si riferisce alla parte ampliata lateralmente negli anni 50 per la quale il piano attuativo propone in primo luogo il consolidamento statico ed il successivo recupero a fini abitativi della struttura mediante la trasformazione in residenziale del piano terra, del primo piano ed in parte del piano sottotetto con l' inserimento due nuove unità immobiliari. Tale ipotesi è quella che offre la massimizzazione del valore di mercato dell' immobile.

VALUTAZIONE:

La determinazione del valore di mercato dell' immobile e/o dell' area libera di pertinenza è determinato secondo la seguente metodologia:

1) stima del valore di trasformazione in residenziale pari al valore a nuovo nella sua attuale consistenza, dedotti i costi di ristrutturazione e sommato il valore dell' area pertinenziale.

2) stima dei costi di ristrutturazione con l' aggiunta del valore dell' area pertinenziale.

3) calcolo del più probabile valore di mercato ottenuto dalla differenza fra i punti 1 e 2

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE IN RESIDEZIALE:

Il valore di mercato del bene nell' ipotesi di destinazione ad uso residenziale, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

$$Vm=Rt-(Kt+Kp+Ki)-Kint$$

Essendo:

Vm = valore di mercato del bene oggetto di trasformazione

Rt = ricavi attesi dall' intervento di trasformazione

Kt = costi tecnici di costruzione dei fabbricati realizzabili sui terreni

Kp = costi accessori professionali (**onorari per l' attività di progettazione suddivisi con percentuali ribassate considerando unico progetto per comparto "B" e "C"**)

Ki = costi per imposte e tasse (contributo di costruzione)

Kint= interesse unitario annuo richiesto dall' istituto di credito (applicato a circa il 70% dell' intero impegno finanziario)

Per la determinazione del **R**t, ossia il valore del bene trasformato (valore a nuovo) si fa riferimento ai seguenti valori rilevati nel 1° sem. 2023 dai maggiori operatori ed in particolare da guida F.I.M.A.A. e guida OMI Agenzia delle Entrate che indicano per il mercato di Ville/Extraurbano valori unitari di €/mq 1900,00/2100,00.

Il costo unitario di trasformazione **"Kt"** invece, viene determinato utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Elenco Prezzi Edilizi" pubblicato dalla Provincia Autonoma di Trento, e Il Consulente Immobiliare ed. IlSole24 ore.

DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA :

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e in particolare da "Il Codice delle Valutazioni Immobiliari" ai fini del calcolo della superficie utile commerciale, (per il nostro caso S.U.L.) corrispondente alla superficie lorda di pavimento si sono utilizzati i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici non residenziali

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne

c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Pertanto si avrà:

Piano	Sup. di prog.tto	Coefficiente	S.U.N.
Piano T. non resid.	mq. 91,72	1.00	mq. 91,72
Piano Terra	mq. 340,02	1.00	mq. 248,30
Piano Primo	mq. 231,19	1.00	mq. 231;19
Piano Sec. Soff.tta	mq. 197,71	1.00	mq. 197,71
Totale	**mq. 768,92**	**Totale**	**mq. 768,92**

CALCOLO DEL VALORE AL NUOVO:

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell' immobile e in particolare la sua ubicazione extra urbana e la disponibilità di un' ampia area libera di pertinenza adibita a giardino privato, si ritiene congruo assumere il valore unitario di €./mq 2200,00.

VALUTAZIONE DELL' AREA CORTILIZIA:

Riprendendo la metodologia già applicata precedentemente, valuteremo ora l' area cortilizia-pertinenziale circostante al fabbricato in p.ed. 720 (ex colonia) e p.ed. 722 (chiesetta). Il comparto interessato si estende per una superficie di circa mq. 3550 al netto dei fabbricati esistenti, pertanto sottraendo l' area prettamente necessaria all' edificazione si troverà la rimanenza dell' area da considerare come pertinenza, attribuita proporzionalmente al volume edificato. Questi valori si ricavano considerando un indice **IFF** di fabbricabilità fondiaria pari a **mc/mq 2.5,** in base al quale la superficie di terreno necessaria, ipotizzando che la parte laterale della p.ed. 720 ex colonia possa essere costruita ex novo sia pari a: **mc. 1814/2.50 = mq. 725**

Con il valore a metro quadro dell' area pertinenziale già valutata nella stima del comparto "A" (€/mq 24,00) si andrà poi a calcolare il valore della quota parte di cortile (calcolata come sopra) da addebitare al comparto "D" in oggetto.

COSTI DI TRASFORMAZIONE:

Il costo unitario di trasformazione (**Kt**) viene determinato utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Elenco Prezzi Edilizi" pubblicato dalla Provincia Autonoma di Trento, e Il Consulente Immobiliare ed. IlSole24 ore.

Tenuto conto delle tipologia edilizia e della nuova destinazione d' uso, si ritiene appropriato assumere un costo unitario di ristrutturazione pari a €/mq 1700,00 pari a circa €/mc 570 e pertanto:

RICAVI				
descrizione	superfici	tipolo	prezzo unitario	totale
Rt= ricavi attesi	mq. 92,00	Garage	€. 1.000,00	€. 92.000,00
Rt= ricavi attesi	mq. 479	Resid.	€. 2.200,00	€. 1.053.800,00
				€. 1.145.800,00
COSTI di TRASFORMAZIONE				
Descrizione	superfici	tipologia	Costo/unit.	totale
Kt= costo di trasf.ne	mq. 92	Garage	€/mc 600,00	€. 55.200,00
Kt= costo di trasf.ne	mq. 479	resid.	€/mc 1.700,00	€. 814.300,00
Kp= sp. tecniche	il 5% su €. 869.500,00			€. 43.470,00
Ki= contr.costruz.ne	mq. 479	ristrutt	€/mq 42,02	€. 20.100,00
Kint=oneri finanz	€. 913.000,00 x 0,70= €. 639.100			
	il 4.5% su €. 639.100,00			€. 28.750,00
				€. 961.820,00
Ks= valore del bene	differenza fra costi e ricavi			**€. 183.980,00**
VALORE AREA CORTILIZIA				
Area di pertinenza	mq. 725 x €/mq 159,00/0,15			**€. 17.200,00**
Totale Generale Comparto "D"				**€. 201.180,00**

COMPATO "E" :

Come citato in fase di introduzione, all'interno del compendio, ma non interessata dal piano attuativo, viene a trovarsi una parte di superficie con destinazione ad area sportiva, in parte già occupata dal campo da calcio sul quale è in essere un contratto di comodato con termine al 2027.

La struttura attualmente in uso è stata oggetto di un consistente intervento di rinnovamento a spese dell'Amministrazione, comprendente la costruzione del muro di recinzione in calcestruzzo con sovrapposta recinzione metallica, la messa in opera dell'impianto di illuminazione, la formazione delle tribune laterali e la riqualificazione del fondo in erba sintetica.

Inoltre, in adiacenza sul lato est dell'area di cui sopra si trova un secondo campo da calcio, il quale, per una sua corretta usufruibilità da parte delle associazioni sportive, avrebbe la necessità di disporre di una zona da adibire a parcheggio per i mezzi di giocatori e tifosi che assistono agli incontri.

Considerato che tale opera può essere ritenuta di pubblico interesse e in vista

della prossima scadenza del contratto di comodato, l'Amministrazione potrebbe essere propensa a procedere con l'acquisizione della stessa, unitamente all'eventuale nuova area per il parcheggio come citato nel precedente paragrafo.

Alla luce di tale interesse, maturato con la proposta di piano attuativo avanzata dai privati proprietari del compendio, è stata richiesta la valutazione economica all'Ufficio Espropri della Provincia Autonoma di Trento, il quale, con prot. 3115 d.d. 04/05/2020, ha esposto un valore di € 28,00/mq che, applicato all'eventuale superficie interessata dall'esproprio (mq 4.605 come da accordo), comprendente la parte di campo da calcio e le tribune (3029 mq), l'area a parcheggio (1.186 mq) e una striscia per l'accesso pedonale dalla pubblica via (390 mq), porta a un totale di **€ 128.940,00**.

È inoltre da considerare che, marginalmente al compendio in oggetto, viene a trovarsi una tubatura superficiale permanente riconducibile al Comune di Giovo, in quanto si tratta dello scarico del "troppo pieno" proveniente dal serbatoio attiguo all'opera di presa esterna al lotto, che insiste per una lunghezza di circa 230 ml sulla p.f. 3862/2. L'area assoggettata al mantenimento della servitù è una striscia di terreno di forma rettangolare di circa 270 mq, così determinata: 1,20 m di larghezza per l'ingombro della tubatura ed eventuale manutenzione della stessa, moltiplicati per una lunghezza di 230 m.

Per il calcolo dell'indennità da corrispondere in funzione dell'onere di cui sopra si ritiene di applicare un costo di 18,15 €/mq, pertanto:

270 mq × 18,15 €/mq = € 4.900,00 (arrotondato)

Riassumendo, in base alla modifica dell'accordo con i privati , attraverso la quale sono state introdotte varianti relative alla presenza di un articolo, con il quale si vincola l' edificazione e/o l' acquisto solo a soggetti che porteranno la residenza principale in loco, si annota una svalutazione degli immobili ad uso residenziale pari al 12% (dodici) "sull'incremento di valore".

Questo perché la svalutazione non è un numero arbitrario, ma riflette la forte concentrazione della domanda di mercato con l' esclusione degli investitori, l' esclusione delle seconde case, la difficoltà nell' accesso al credito e non ultimo, la presenza di una zona a carattere principalmente turistico, dove si trovano un albergo e pochi edifici ad uso residenziale, mentre la quasi totalità degli immobili è ad uso turistico. La mancanza, inoltre, di attività commerciali di quartiere induce ad avere richieste di acquisto solo in tal senso.

Per quanto riguarda il valore di partenza del compendio, nell' acquisito dei privati, risulta compresa anche la parte del campo da calcio esclusa dalla presente valutazione. La stima di quest'area però, va considerata partendo da una situazione pregressa, e precisamente dal momento in cui il campo da gioco si presentava come una mera superficie in terra battuta, con orientamento ortogonale rispetto all'attuale posizione. Il sottoscritto ritiene pertanto di equiparare tale area a un arativo trasformabile a coltivazione, imputando un valore pari a **€ 8,00/mq.**

Il testo dell'accordo, così come modificato, fissa inoltre una percentuale minima del 50% della SUN complessiva del compendio da destinarsi a funzioni extra-alberghiere; pertanto il criterio dell'Highest and Best Use viene meno, in quanto le linee guida sono già definite e il vantaggio economico per i proprietari deriva dal cambio di destinazione d'uso sulla parte di fabbricato edificato lateralmente al compendio ex colonia.

Per quanto riguarda il criterio di valutazione delle pertinenze ancora, le linee guida OMI indicano principalmente valori riferiti a immobili e/o a terreni di tipo agricolo; pertanto, secondo la disciplina estimativa delle aree cortilizie, si può ritenere che il valore di tali beni possa rientrare in una forbice di valore compresa tra il 15% e il 25% del prezzo unitario dell'area.

A margine delle valutazioni economiche sin qui condotte, un eventuale mancato accordo transattivo fra le parti potrebbe avere come ragionevole conseguenza la necessità, per il Comune, di restituire l'area libera da ogni manufatto e opera, ovvero ripristinata secondo lo status quo ante.

Ciò determinerebbe certamente un contenzioso fra il Comune e la precedente proprietà (Salesiani) sui termini degli accordi di comodato gratuito a suo tempo sottoscritti — e per questa ragione, solo a titolo cautelativo, nel quadro economico sin qui rappresentato non è stato considerato il costo di demolizione, tuttavia, la possibilità di una restituzione del possesso dell'area sportiva ad oggi occupata dal Comune, libera da opere e manufatti, non può essere scartata a priori.

In questa sede, visto l'equilibrio economico raggiunto, non sono state effettuate valutazioni puntuali sui costi di demolizione, in quanto dipendono da vari fattori (in primo luogo, da cosa dovrebbe essere ripristinato); è tuttavia ragionevole stimare in via forfetaria un costo di ripristino compreso tra € 50.000 ed € 70.000.

Questi eventuali oneri per il ripristino dell'area costituiscono un potenziale costo per l'Amministrazione che, di riflesso, determina — nel caso della

sottoscrizione dell'accordo — un vantaggio che amplierebbe ulteriormente la forbice del beneficio pubblico.

TABELLA RIASSUNTIVA

Comparto "A+B"	
Valore dell' area trasformata per i nuovi fabbricti	**€. 110.500,00**
Comparto "C"	
Valore di trasformazione per cambio dest. d' uso ad attività commerciale	**€. 78.650,00**
Comparto "D"	
Valore di trasformazione per cambio dest. d' uso a residenziale	**€. 201.180,00**
Valore indennità di sottoservizi per la presenza di tubatura interrata	**€. -4.900,00**
Totale Generale	**€. 385.430,00**
Differenza sul valore di acquisto	**-€. 208.100,00**
Svalutazione per vincolo residenza principale	**-€. 46.2510.00**
Incremento di Valore	**€. 131.079,00~€. 131.000.00**

Il più probabile valore dell' operazione immobiliare derivante dalla proposta di piano attuattivo con cambio di destinazione d' uso dell' area in in oggetto arrotondato all' intero, ubicato nel C.C. di Giovo, ammonta ad **€ 131.000,00=** (diconsi Euro centotrentunomila/00).

Lavis li 18 giugno 2026

[redacted]

Il Tecnico

[redacted]

UFFICIO DE'L

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
TRENTO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA n. 2284 / 2026

Il giorno 24/06/2026 avanti al sottofirmato Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Trento è personalmente comparso/a il/la signor/a Geom. Flavio Bortolotti
nato/a a [redacted] il [redacted] residente a [redacted]
identificato/a mediante:

⌂ **conoscenza personale**

⌂ **esibizione di :**

4) Carta di Identità n. [redacted] Comune di [redacted]
5) Passaporto n. _____ _____
6) Patente di guida n. _____ _____

rilasciato il [redacted] e valido fino al [redacted]

il/la quale mi chiede di asseverare mediante giuramento la perizia.

Ammonito/a ai sensi dell'art. 483 c.p., il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole:

"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere [redacted]

Il Perito [redacted]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto_01



Foto_02



Foto_03



Foto_04



Foto_05



Foto_06

