

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

\*\*\*\*\*

**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.

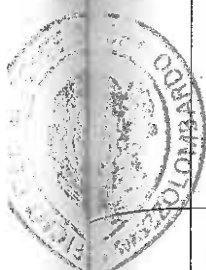
**DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE**

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 scaia 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.

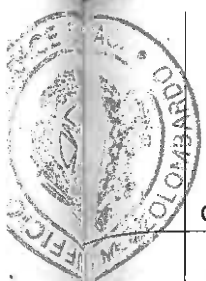


Al sottoscritto perito è stato chiesto di attribuire il valore reale all'immobile oggetto di stima in funzione all'attuale utilizzo.

### 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 accertamenti 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:

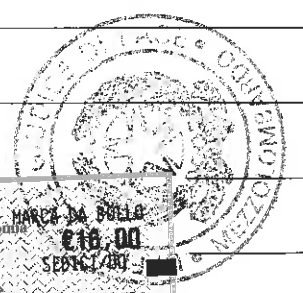
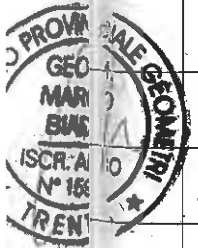
A\_ piano terra: superficie commerciale 120,00 mq;

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 aggravii 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





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MEZZOLOMBARDO

RG 423/2021

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Addi 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".

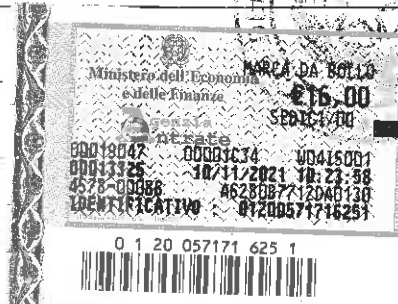
Letto, confermato e sottoscritto.

Il cancelliere /

Geom. Marco Biada

ANNA MARIA TAVERNINI

*Anna Maria Tavernini*





Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO  
€8,52  
0110257

Entrate

00019047 00001C14 00415001  
00013328 11/11/2021 JE 33.24  
4578-00010 C5878883CA150B38  
IDENTIFICATIVO : 01200571216227

0 1 20 0571216227



ESTRATTO MAPPA

ALLEGATO 1



# ESTRATTO MAPPA

514/1  
SCALA 1:1000



1

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

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

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

DISTRETTO Mezzolombardo

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

p.ed. 11/2

Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
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

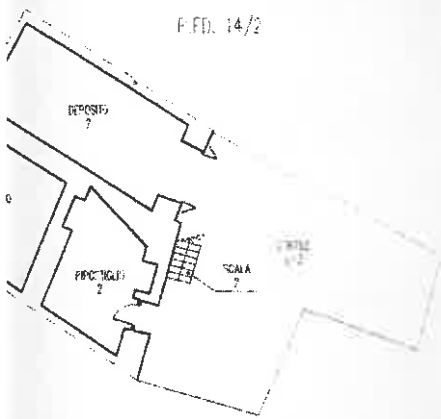
1915 - VERBALE 331/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

C - P.M. 1

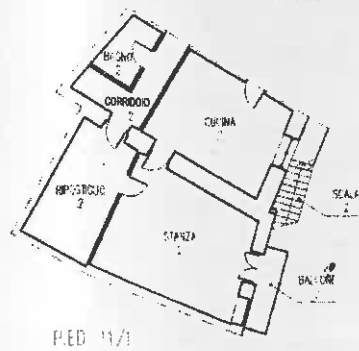
\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

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

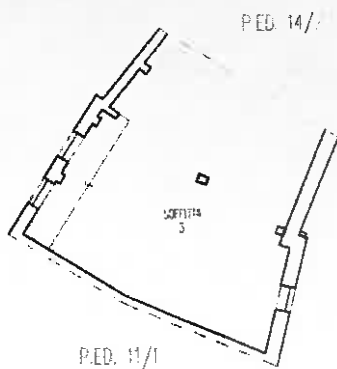
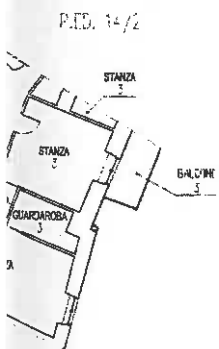


TERRA



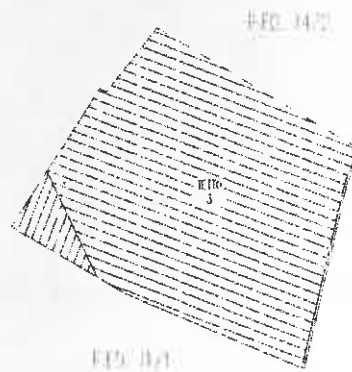
PRIMO PIANO

Scala 1:200



SOTTOTETTO

Scala 1:200



TETTO

Scala 1:200



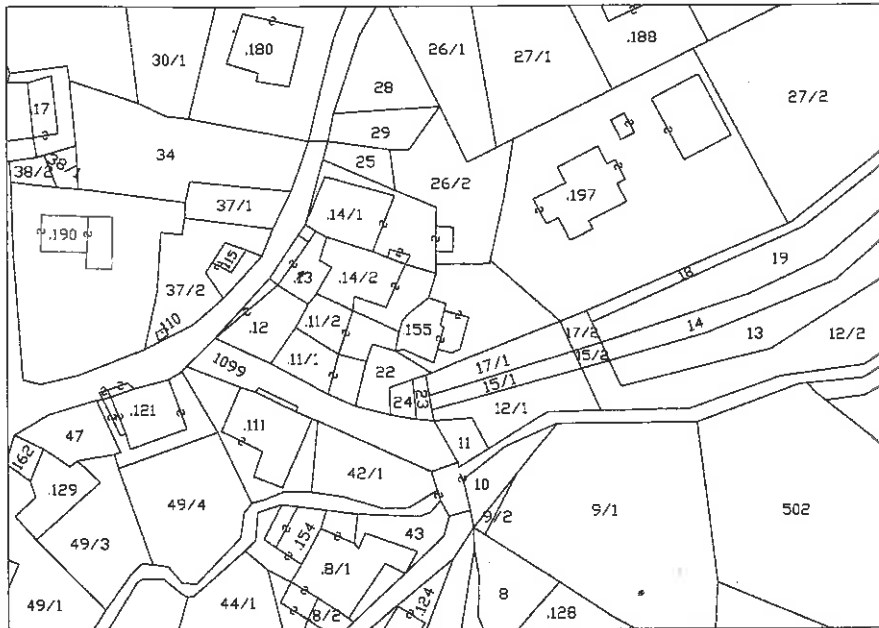
C.C. Toss

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



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

Ton, 17 dicembre 2015

Il tecnico

P.ED. 11/2

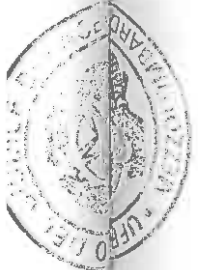
PIANO  
Scala 1:200

P.ED. 11/1

SECONDO PI  
Scala 1:200







TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento  
Visura per immobile

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

Visura n.: 0  
Pag. 1 di 2

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

N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
												Rendita	Valore M.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 Impianto meccanografico del 01-01-1992	00292600228	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016

\*) 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



TRENTINO

SERVIZIO CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29-07-2021

Data: 29-07-2021

Ora: 15:02:45

Visura n.: 0

Pag. 2 di 2

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.)

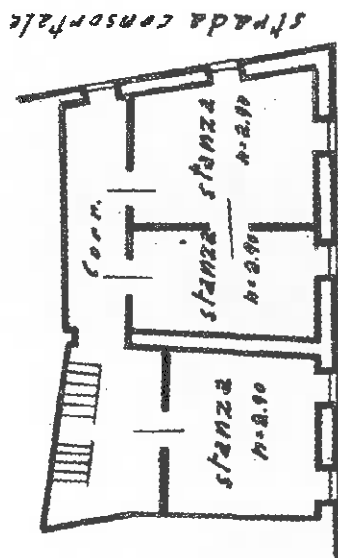
\*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati  
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto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



Via Sigismondo Thun

prop. Rigotti Carlo fu Abramo

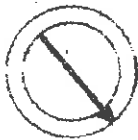
prop. Fedrizzi Romano fu Fortunato



P. III

Via Sigismondo Thun

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

**GIOM. REMO PAOLI**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Trento

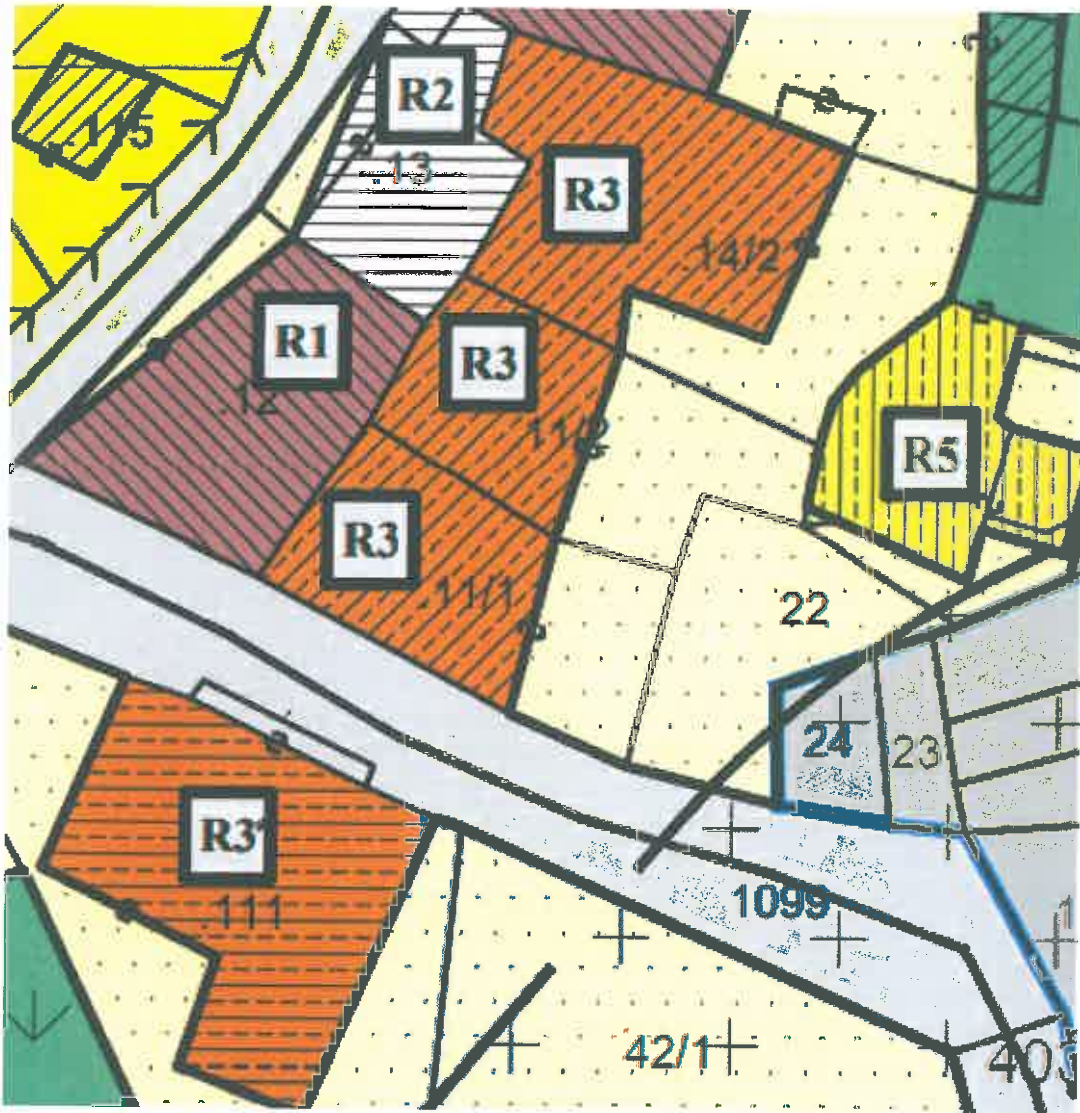
Data 16 Febbraio 1939 Firma Remo Paoli



SITUAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 4

# ESTRATTO P.R.G.



R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

art. 46





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5



PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD

