



COMUNE DI SCURELLE

PROVINCIA DI TRENTO
Piazza Don C. Benetti, 2
38050 SCURELLE (TN)
Tel. 0461/762053 - Fax 0461/763670
e-mail: info@comune.scurelle.tn.it
C.F. e P. IVA 00301120226



N. 8517 di prot.

Scurelle li 22 ottobre 2024

RELAZIONE DI STIMA DELLE NEOFORMATE PP.FF. 2018/5, 2018/6 (DERIVANTI DALLA P.F. 2018/1) IN C.C. SCURELLE LOCALITA' CENON - VAL CAMPELLE

Il sottoscritto Tomio ing. Livio, dipendente del Comune di Scurelle, su incarico del Sindaco si è recato in data odierna presso le neoformate (a seguito del frazionamento n. 3711 approvato il 11.09.2024) pp. ff. 2018/5 e 2018/6 in C.C. Scurelle località Cenon - Val Campelle a scopo di stima.

Recatasi sul posto, effettuati i necessari rilievi catastali e tavolari, gli accertamenti di carattere generale in base alle informazioni assunte ed alle conoscenze specifiche che la sottoscritta possiede, viene redatta la seguente.

RELAZIONE DI STIMA

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni oggetto della presente stima sono:

1. la neoformata p.f. 2018/5 – superficie catastale di mq. 175 - in C.C. Scurelle (come da tipo di frazionamento n. 3711/2024) – coltura catastale: Pascolo – classe 5
2. la neoformata p.f. 2018/6 – superficie catastale di mq. 147 - in C.C. Scurelle (come da tipo di frazionamento n. 3711/2024) – coltura catastale: Pascolo – classe 5

Le area oggetto di stima sono così individuate nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Scurelle:

1. la neoformata p.f. 2018/5 ricade interamente in zona a bosco - ai sensi dell'art. 14 delle vigenti N.T.A.
2. la neoformata p.f. 2018/6 ricade interamente in zona a bosco - ai sensi dell'art. 14 delle vigenti N.T.A.

Presso l'Ufficio Tavolare di Borgo Valsugana le particelle fondiarie oggetto di stima sono così individuate:

- le neoformate pp. ff. 2018/5 e 2018/6 derivano dalla p.f. 2018/1 in C.C. Scurelle in P.T. 1511 - II.

Il diritto di proprietà risulta essere così intavolato:

Comune Di Scurelle – quota 1/1

Sezione A2: nessuna iscrizione

Sezione C: "terre di uso civico (L. 16.06.1927 n. 1766)"; servitù elettrodotto MT (non interessa la porzione oggetto di cessione);

Le realtà oggetto di valutazione, sono ubicate in Scurelle, località Cenon - Val Campelle, a circa 1350 metri d'altitudine, limitrofe a dei fondi urbanizzati intorno agli anni '70 e vocati al soggiorno turistico; i limitrofi fabbricati esistenti sono utilizzati saltuariamente durante l'anno, principalmente d'estate.

Sono ricomprese all'interno di una vasta area di proprietà comunale contraddistinta catastalmente dalla p.f. 2018/1 C.C. Scurelle e delimitata a valle dalla strada comunale della val Campelle e dal rio Caserine a monte dalla zona denominata "Caldenàve".

OGGETTO E MOTIVAZIONI DELLA STIMA

- con nota dd. 27.05.2024 assunta al prot. 4649 il sig. Badio Nicola (n. a Campo San Martino – PD il 04.06.1967) proprietario della p.ed. 558 sita in loc. Cenon, chiedeva all'Amministrazione la cessione di una fascia di ml. 5,00 appartenente alla p.f. 2018/1 sul lato S-E dell'immobile (realizzato a confine) per ricostruire il muretto posto dietro l'edificio e di circa ml. 1,70 sul lato S-O per posare una siepe a mascheratura dalla prevista area di sosta che sarà presto realizzata con fondi PNRR;
- con nota dd. 23.07.2024 assunta al prot. 6098 la sig.ra Vesco Marta (nata a Borgo Valsugana – TN il 13.10.1980) proprietaria della p.ed. 559 sita in loc. Cenon e costituente un unico organismo edilizio con la sopra citata p.ed. 558, presentava analoga richiesta di cessione di una fascia di ml. 5,00 appartenente alla p.f. 2018/1 sul lato S-E dell'immobile (realizzato a confine) per ricostruire il muretto posto dietro l'edificio e di circa ml. 1,50 sul lato N-E per posare una siepe di mascheratura;
- la Giunta comunale stabiliva di accogliere le richieste e con nota email dd. 25.07.2024 prot. 6298 assentiva alla cessione della porzione richiesta previa presentazione di tipo di frazionamento e assunzione delle spese relative sulla base di una perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico;
- in data 11.09.2024 il Servizio Catasto approvava il frazionamento n. 3711/2024 redatto dal tecnico dott. Ing. Poli Amos che identificava nelle neoformate pp. ff. 2018/5 e 2018/6 le realtà richieste rispettivamente dai sigg.ri Badio Nicola e Vesco Marta.

Oggetto della presente stima è pertanto la determinazione del valore di vendita ai sig.ri Badio Nicola e Vesco Marta rispettivamente delle neoformate pp. ff. 2018/5 e 2018/6 che non rivestono

particolare interesse per il Comune mentre possono costituire di fatto pertinenza dell'immobile ad uso turistico identificato catastalmente dalle pp. ee. 558 e 559.

STATO DI CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

A seguito della regolarizzazione mappale effettuata negli anni scorsi, attualmente c'è una buona corrispondenza tra lo stato reale e lo stato mappale e pertanto si ritiene possano essere adottate utilmente le superfici desunte dal frazionamento n. 3711/2024 redatto dall'ing. Amos Poli e approvato dal Servizio Catasto in data 11.09.2024.

La neoformata p.f. 2018/5 di complessivi mq 175 costituirà di fatto stretta pertinenza della p.ed. 558 e per posizione, forma e dimensioni non presentano altra autonoma utilità né per il Comune né per eventuali altri privati.

La neoformata p.f. 2018/6 di complessivi mq 147 costituirà di fatto stretta pertinenza della p.ed. 559 e per posizione, forma e dimensioni non presentano altra autonoma utilità né per il Comune né per eventuali altri privati.

Entrambe le porzioni si presentano tenute a prato (a cura dei richiedenti per questioni di sicurezza e salubrità dei propri immobili) e sostanzialmente pianeggianti. Sulle realtà oggetto di richiesta di vendita non sono presenti manufatti o altri tipo di costruzioni.

CRITERI DI STIMA

Il metodo più appropriato per addivenire al più probabile valore di mercato è quello della valutazione comparativa – analitica. Comparativa, perché si confronta il prezzo stimato di beni simile ubicato nell'area, ed analitica perché si esaminano le peculiarità concludendo un verosimile valore di mercato.

Nella redazione della presente sono state analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, dell'utilizzo attuale e futuro, facendo riferimento allo stato di consistenza ed alla loro descrizione.

Ad aree residenziali in centro abitato a Scurelle, a seguito di assunzione d'informazioni presso il Servizio Espropriazioni PAT, può essere attribuito un valore di €/mq 130,00 (valori analoghi o leggermente superiori al periodo precedente la contrazione dei prezzi degli anni 2009-2010). Per comparazione, tenuto conto della distanza dal centro abitato, della lontananza dai servizi, complessivamente della delocalizzazione, in stime per fondi in località turistica di montagna quale la zona indicata, era stato attribuito un valore "residenziale pieno" pari ad € 90,00 al metro quadrato. Più recentemente la vendita di lotti a libera edificazione nella limitrofa località Caserine di Fuori ha visto invece valori in un range compreso tra €/mq 100 e €/mq 110.

Per quanto sopra si ritiene congrua la valutazione di €/mq 96,00 per il sedime o la stretta pertinenza di un'area che presenti le caratteristiche di inserimento urbanistico analoghe a quelle indagate.

Tenuto conto che l'area oggetto di stima è destinata a "zona a bosco" si ritiene di applicare una congrua riduzione rispetto al valore "residenziale pieno" in quanto la destinazione d'uso non ammette sul lato S-E né ampliamenti del fabbricato né realizzazione di manufatti di pertinenza distaccati (es. tettoie, legnaie, garage ecc.) ma consegue unicamente una riqualificazione valutaria dell'immobile esistente.

Per quanto riguarda le realtà oggetto di stima, si ritiene che l'impossibilità di realizzazione di qualsiasi ampliamento e/o manufatto di pertinenza possa essere ragionevolmente comportare una riduzione pari al 35% del valore del sedime/pertinenza e pertanto un valore di mercato pari a €/mq 62,40 (corrispondente al valore dell'area residenziale satura).

VALUTAZIONE

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si stimano come segue i più probabili valori venali delle realtà oggetto di stima:

p.f. 2018/5

- area di pertinenza fabbricato (non edificabile)
 $mq. 175 * €/mq 62,40 = Euro 10.920,00$

p.f. 2018/6

- area di pertinenza fabbricato
 $mq. 147 * €/mq 62,40 = Euro 9.172,80$

Il valore complessivo delle realtà di proprietà comunale che saranno cedute al sig. Badio Nicola (neoformata p.f. 2018/5) ammonta a complessivi **€ 10.920,00** (valore fiscale ai fini dell'imposta di registro, ipotecarie, ecc.) mentre il valore complessivo delle realtà di proprietà comunale che saranno cedute alla sig.ra Vesco Marta (neoformata p.f. 2018/6) ammonta pertanto a complessivi **€ 9.172,80** (valore fiscale ai fini dell'imposta di registro, ipotecarie, ecc.).

Si ritiene inoltre che il rimborso delle spese di stima, istruttoria, bolli, ecc. possa essere quantificato nell'importo forfettario di € 400,00.= .

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione dell'incarico affidatogli.

IL TECNICO
Tomio ing. Livio



FRAZIONAMENTO



Data: 12-09-2024
Ora 18:14:17

Provincia di TRENTO
Prospetto della Divisione
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024

Operatore: TMOLV167T20B006S
Pag. 1 di 2

Dati generali

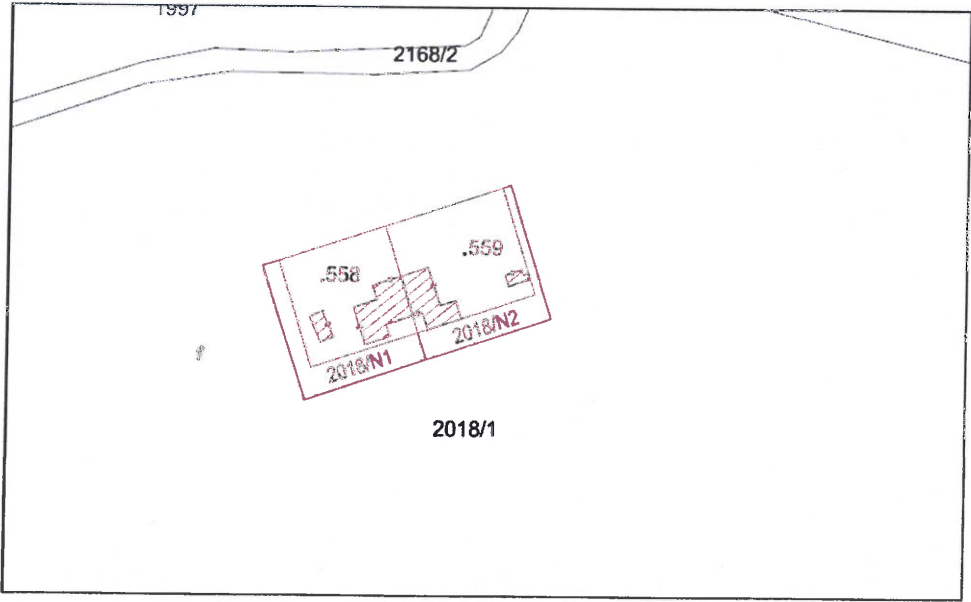
Protocollo: 3711/2024 Ufficio Catasto competente: Borgo Valsugana Comune Catastale: 343 (Scurale)	Data di presentazione: 09/09/2024 Data di approvazione: 11/09/2024 Data di scadenza: 12/09/2026
---	---

Stato del prospetto: Approvato

Blocco 1: Prenotato

DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE

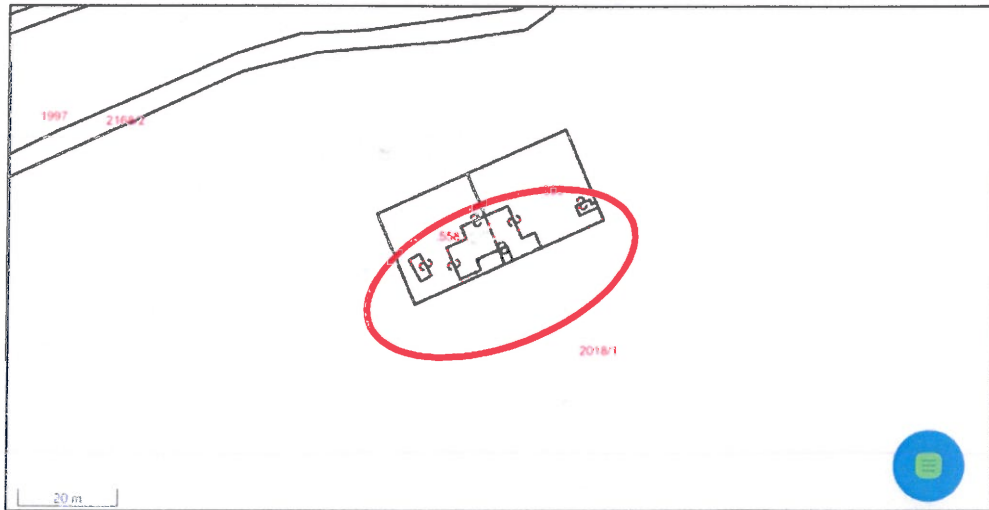
Blocco	Stato precedente						Stato nuovo						
	Particella	Cultura	Classe	m²	Tipo precedente premotato		Particella	Cultura	Classe	m²	Reddito		
					Anno	Protocollo					Dominicale	Agrario	
1	F2018/1	Bosco	5	3443866			F2018/1	Bosco	5	3443866	Euro 8893,04	Euro 889,30	
1		Pascolo	5	283790				Pascolo	5	283468	Euro 43,92	Euro 29,28	
1							F2018/5	Pascolo	5	175	Euro 0,03	Euro 0,02	F2018/N1
1							F2018/6	Pascolo	5	147	Euro 0,02	Euro 0,02	F2018/N2



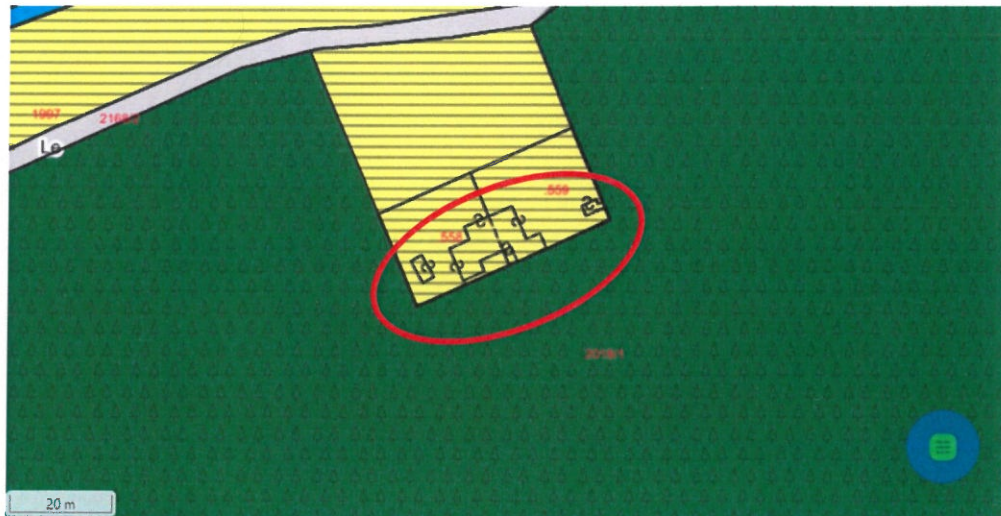
Estratto frazionamento n. 3711/2024 (ing. Poli Amos)



ESTRATTO MAPPA



ESTRATTO PRG



ORTOFOTO



**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI BORGO VALSUGANA**

n° 586/24 RG

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Il giorno 23 ottobre 2024 avanti al sottoscritto addetto dell'Ufficio del Giudice di Pace di Borgo Valsugana è personalmente comparso il Sig. Tomio ing. Livio nato a Borgo Vals. (TN) il 20/12/1967 e residente a Borgo Valsugana (TN) in via Novai, 14 - Olle, il quale chiede di asseverare mediante giuramento la suestesa relazione di stima.

Ammonito ai sensi della legge, lo stesso presta il giuramento di legge ripetendo la formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".

Del che si è redatto il presente verbale che previa lettura e conferma, viene sottoscritto come in appresso.

L'ADDETTO


IL CANCELLIERE
Manuel Floriani



IL TECNICO


ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott. ing. LIVIO TOMIO
ISCRIZIONE ALBO N° 1614