

COMUNE DI VILLA LAGARINA PROVINCIA DI TRENTO

PERIZIA DI STIMA

Riguardante le particelle fondiarie identificate dalle pp.ff. 98/1, 99/1 e 101/1 C.C. di Nogaredo, di proprietà del Comune di Villa Lagarina oggetto di futura vendita.

Il sottoscritto geom. Fabrizio Corradini, impiegato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Lagarina, essendo stato incaricato dal Sindaco del Comune di Villa Lagarina di attribuire il più probabile valore di mercato alle particelle precedentemente citate, procedeva agli opportuni sopralluoghi, accertamenti e rilievi, allo scopo di accettare l'entità dei fondi e ricavarne le notizie necessarie al giudizio estimativo.

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione e descrizione dei fondi

Oggetto della seguente perizia sono le particelle fondiarie identificate dalle pp.ff. 98/1, 99/1 e 101/1 C.C. di Nogaredo. La destinazione urbanistica per le sopracitate particelle è la seguente:

P.R.G

Per il 100% area agricola di pregio art. 34 delle Norme di attuazione:

1. Le aree agricole di pregio sono parte integrante del paesaggio agricolo di Nogaredo e concorrono alla tutela del territorio ed al mantenimento della qualità paesaggistica, sono caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico-ambientale,

tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.

2. Nelle aree agricole, possono collocarsi solo attività produttive agricole disciplinate dall'art. 38 del PUP, dall'art. 112 della L.P. 15/2015, dal TITOLO IV Capo I del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale e dalle presenti norme.

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 definiti dall'art. 32 comma 3 se, valutate le alternative, è dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio, previo parere favorevole del soggetto individuato dall'art. 5 comma 6, della L.P.15/2015. In tali zone è ammesso il trasferimento di attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie.art. 35 - E3) Aree agricole di rilevanza locale.

1. Comprendono le parti del territorio in cui per motivi di carattere ambientale paesaggistico e di rispetto delle risorse naturali, gli interventi di trasformazione del territorio devono essere ridotti al minimo.

2. Agli edifici esistenti nelle aree agricole di rilevanza locale si applicano le disposizioni previste all'art. 32; è ammesso il mantenimento delle attività e delle strutture in essere precedentemente autorizzate.

3. Non è ammessa la nuova edificazione eccetto quanto previsto dall'art. 32.

4. Gli interventi edificatori ammessi sull'area sono subordinati alla verifica di stabilità del versante roccioso, in particolare in riferimento alla pericolosità da crolli rocciosi.

Per il 100% fasce di rispetto cimiteriale art. 51 delle Norme di attuazione;

art. 51 - Fasce di rispetto.

1. A tutela di elementi territorialmente significativi o per ragioni di sicurezza, di igiene ecc. sono stabilite opportune fasce non edificabili.

2. In tali aree sono ammesse:

- le recinzioni;
- le opere di infrastrutturazione del territorio;
- gli impianti tecnologici a rete;
- gli interventi espressamente previsti ai successivi commi.

3. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto possono essere ristrutturati e ampliati nel rispetto delle specifiche norme; le possibilità di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione dei fabbricati previsto dalle disposizioni vigenti (D.P.G.P. n. 909 d.d. 03.02.1995, D.P.G.P. 890/2006 e ss.mm., n. 1427/2011 e 2088/2013), si applicano anche all'interno delle Zone A - Centro storico, Edifici e complessi isolati di interesse storico, artistico e documentario delle presenti norme.

4. Nelle fasce di rispetto sono consentite tutte le forme di

utilizzazione del suolo compatibili con le funzioni di vincolo delle fasce stesse.

Le aree entro le fasce di rispetto si computano ai fini della densità fondiaria, del rapporto di copertura e della superficie minima del lotto.

5. Qualora non riportate in cartografia, le ampiezze delle fasce di rispetto sono riportate nelle Tabella 1, Tabella 1A, Tabella 2 e Tabella 2B.

6. Le indicazioni cartografiche prevalgono su quelle della tabella citata.

8. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

8.1 Sono aree destinate a preservare dall'edificazione una fascia di territorio lungo tutto il perimetro del cimitero, compreso l'eventuale ampliamento.

8.2 Nelle aree di rispetto cimiteriale, compatibilmente con le destinazioni di zona previste, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 62 della L.P. 15/2015 e dall'art. 9 comma 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Dette particelle sono a nord del cimitero sul comune di Nogaredo a confine con il comune di Villa Lagarina a margine del centro urbano. Attualmente la parte interessata delle pp.ff. 98/1, 99/1 e 101/1 C.C. Nogaredo si identificano come ex vigneto ora incolto con una lieve pendenza.

VALUTAZIONE

Il criterio che regge la presente valutazione è il valore vigneto determinato ai sensi dell'art. 13 della Legge 19.02.1993, n°6 e succ.

modifiche ed integrazioni.

Pertanto dopo le motivazioni sopra esposte, il sottoscritto geometra ritiene equo attribuire al terreno in questione il sotto elencato valore:

Euro 20,00 al mq. (venti al metro quadrato).

Pertanto si ha:

ipotesi acquisto

p.f. 101/1 mq. 149 Euro 20,00/mq = Euro 2.980,00

p.f. 99/1 mq. 154 Euro 20,00/mq = Euro 3.080,00

p.f. 98/1 mq. 150 Euro 20,00/mq = Euro 3.000,00

TOTALE Euro 9.060,00

Con ciò il sottoscritto ritiene in fede assolto l'incarico affidatogli.

Villa Lagarina, 08 febbraio 2022

Il Tecnico

- geom. Fabrizio Corradini -

Comune di Villa Lagarina



VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Visto l'art.231 D. Leg.vo 19 febbraio 1998 n. 51 che prevede la possibilità di asseverare, mediante giuramento, atti connessi con l'esercizio di attività;

visto il Provvedimento Sindacale dd.19 febbraio 2001 di incarico; l'anno 2022 (duemilaventidue), il giorno 08 del mese di febbraio nella Segreteria del Comune di Villa Lagarina, davanti al Segretario Comunale sottoscritto è comparso personalmente il Signor Fabrizio Corradini nato a Rovereto il 21.10.1968, residente a Rovereto – via Monte Cauriol n° 6/B - di professione impiegato presso il Comune di

Villa Lagarina, il quale chiede di asseverare con giuramento la suestesa perizia.

Il medesimo viene ammonito sulla importanza della funzione affidatagli e sulle responsabilità di legge, quindi presta giuramento ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto la funzione affidatami al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Il presente verbale è scritto su cinque facciate e fin qui della sesta facciata di un foglio di carta bollata da euro 16,00-, scritto con computer, che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue.

Il Tecnico

geom. Fabrizio Corradini

Il Segretario Comunale



dott.ssa Raffaella Santuari