

COMUNE DI CAVALESE

PROVINCIA DI TRENTO

PERIZIA DI STIMA**PREMESSA**

Il presente elaborato viene redatto su incarico che il sottoscritto dott. ing. Casari Giovanni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n. 2165, ha ricevuto dal comune di Cavalese con Delibera della Giunta Comunale n. 120 dd. 23 luglio 2024 codice CIG B28A227255.

Oggetto della perizia è la stima di alcuni terreni di proprietà comunale individuati dalle porzioni delle pp.ff. 3665/7, 3615/2 e altre in C.C. Cavalese come da tipo di frazionamento n. 1458/2024 a firma del geom. Alberto Carpella e dalle intere pp.ff. 3665/9, 3665/11 e 3663 in C.C. Cavalese.

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E DESCRIZIONE IMMOBILI

Gli immobili in argomento sono dei terreni posti nella zona campo sportivo "Dossi", situati attorno alla centrale del teleriscaldamento della società Bioenergia Fiemme spa; l'area è ubicata a poca distanza dall'abitato di Cavalese in via Pillocco 4, in un ampio spazio a destinazione mista (sportiva, agricola e produttiva) che si affaccia sul fondovalle, con buona esposizione sud-est.

CARATTERISTICHE E STATO DEGLI IMMOBILI

La Bioenergia Fiemme spa nasce nel 1999 con l'intento di riscaldare l'abitato di Cavalese usando lo scarto della filiera del legno; il complesso produttivo attualmente presente comprende gli immobili destinati alla sede della società (con uffici, sale riunioni, esposizione ecc.), alla produzione di energia (caldaie a biomassa ed impianto fotovoltaico), al deposito e stoccaggio di cippato e alla produzione di pellet.



Gli immobili realizzati rispecchiano le classiche tipologie edilizie di aree industriali/artigianali con ampi capannoni, coperture e tettoie aperte, muri di contenimento per aree deposito e vasti spazi manovra per la movimentazione dei carichi e lo scarico/carico.

Nel dettaglio le aree di pertinenza da stimare sono le seguenti:

- p.f. 3665/12 di mq 367
- p.f. 3615/12 di 294 mq
- p.f. 3663 di 317 mq
- p.f. 3615/13 di 753 mq
- p.f. 3615/14 di 577 mq
- p.f. 3665/9 di 1149 mq
- p.f. 3665/11 di 187 mq

AREA DI PERTINENZA – p.f. 3665/12

Spazio di pertinenza con superficie pari a mq 367 non concesso in uso alla soc. Bioenergia Fiemme ma di fatto posto all'interno delle aree disponibili ed utilizzate a seguito della realizzazione della recinzione esterna e della modifica alla viabilità agricola posta nell'angolo nord ovest. Di fatto un'ampia zona di transito pertinenziale di manovra-accesso ai servizi del complesso produttivo con superficie in asfalto.



AREA DI PERTINENZA – p.f. 3615/12

Spazio di pertinenza con superficie pari a mq 294 concesso in uso alla soc. Bioenergia Fiemme fino al 31/12/2025. Appezamento in minima parte esterno alla recinzione perimetrale con pronunciato versante roccioso e successivo muro di contenimento e staccionata in legno; destinato allo stoccaggio di cippato di legno, con ampia superficie in asfalto per il carico e scarico.



AREA DI PERTINENZA – p.f. 3663

Spazio di pertinenza con superficie pari a mq 317 concesso in uso alla soc. Bioenergia Fiemme fino al 31/12/2025. Area destinata allo stoccaggio di cippato di legno, con ampia superficie in asfalto per il carico, muro di contenimento in c.a. e staccionata in legno.



AREA DI PERTINENZA – p.f. 3615/13

Spazio di pertinenza con superficie pari a mq 753 concesso in uso alla soc. Bioenergia Fiemme fino al 31/12/2025. Area destinata perlopiù al deposito di inerti ed altri materiali ed attrezzature, parcheggio mezzi e spazio manovra con finitura in asfalto. Sono presenti pozzetti della rete di sottoservizi comunale (acquedotto, fognatura) ed altri per gli allacci o scarichi privati. Non risultano iscritte servitù per la presenza di tali infrastrutture interrato che, a parere dello scrivente, andranno

puntualmente rilevate e mantenute in carico all'Amministrazione a seguito dell'iscrizione di un'opportuna servitù per il mantenimento della rete e l'accesso all'area per le manutenzioni ed ispezioni.



AREA ESTERNA – p.f. 3615/14

Appesamento esterno all'attuale recinzione perimetrale dell'area utilizzata dalla soc. Bioenergia Fiemme ma incluso urbanisticamente nelle zone destinate a "infrastrutture tecnologiche" di cui al PRG del comune di Cavalese. Trattasi di un versante roccioso protetto da recinzione metallica, che sostiene a monte un ampio appezzamento a prato-pascolo, con buona esposizione e minima pendenza. Spazio esterno potenzialmente utilizzabile (a seguito di importanti lavori di sistemazione) per l'ampliamento dell'attività in essere, con superficie pari a mq 577, non concesso in uso dall'Amministrazione.



AREA DI PERTINENZA – p.f. 3665/9

Spazio di pertinenza con superficie pari a mq 1149 concesso in uso alla soc. Bioenergia Fiemme fino al 31/12/2025. Area destinata perlopiù al deposito di inerti ed altri materiali ed attrezzature, parcheggio mezzi e spazio manovra con finitura in asfalto.

**AREA DI PERTINENZA – p.f. 3665/11**

Spazio di pertinenza con superficie pari a mq 187 protetto da una struttura composta da muri perimetrali in c.a., copertura in travi di legno lamellare, tavolato in abete e manto in lamiera, sul quale è concesso alla soc. Bioenergia Fiemme un diritto di soprassuolo fino al 27/10/2045. Area destinata al deposito di pellet e cippato con finitura in asfalto.



CONSISTENZA CATASTALE

Lo stato attuale emergente dall'Ufficio del Catasto Fondiario di Cavalese è il seguente:

- La p.f. 3665/12 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 367 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,08.
- La p.f. 3615/12 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 294 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,14, reddito agrario Euro 0,06.
- La p.f. 3663 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 317 mq, coltura a prato, classe 3, reddito dominicale Euro 0,82, reddito agrario Euro 0,65.
- La p.f. 3615/13 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 753 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,16.
- La p.f. 3615/14 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 577 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,27, reddito agrario Euro 0,12.
- La p.f. 3665/9 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 1149 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,53, reddito agrario Euro 0,24.
- La p.f. 3665/11 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 187 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,09, reddito agrario Euro 0,04.

RIFERIMENTI TAVOLARI

Dall'ufficio del Libro fondiario di Cavalese emerge quanto segue:

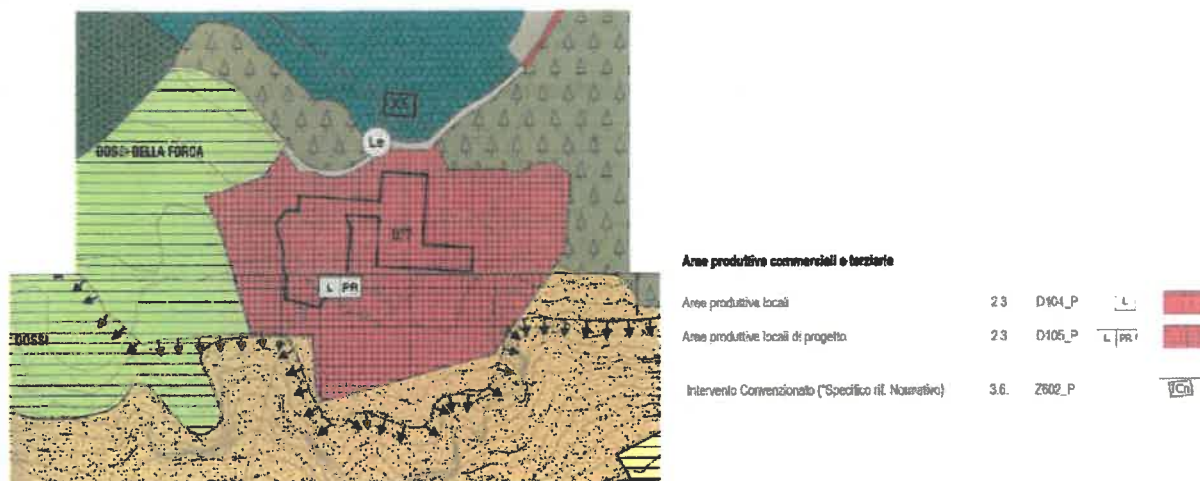
- La p.f. 3665/7 C.C. Cavalese (neo p.f. 3665/12) risulta inserita nella Partita Tavolate n. 268 II C.C. 86 Cavalese di proprietà del Comune di Cavalese PIVA 00270680226 per una quota pari a 1/1 (foglio B); il foglio C evidenzia l'intavolazione di un diritto di servitù di poter costruire a distanza inferiore a quella legale prevista nel regolamento fino al 18/06/2038, ai sensi di cui al documento sub GN 2859/5/2008 e nell'estensione di cui alla planimetria dd 15.03.2010 sub. GN 1561/2010, a carico della p.f. 3665/7 e a favore di parte della p.ed. 2002; il GN 1561/18 del 03/06/2010 ribadisce l'intavolazione di un diritto di servitù di poter costruire a distanza inferiore da quella legale prevista nel regolamento con termina finale al 18/06/2038, ai sensi dell'art. 6 del documento e nella zona di cui alla planimetria dd 15.03.2010, a carico della p.f. 3665/7 e a favore di parte della p.ed. 2002.

La p.f. 3615/2 C.C. Cavalese (per le neo p.f. 3615/12, p.f. 3615/13 e p.f. 3615/14) risulta inserita nella Partita Tavolate n. 2782 Il C.C. 86 Cavalese di proprietà del Comune di Cavalese con sede a Cavalese PIVA 00270680226 per una quota pari a 1/1 (foglio B); la stessa è assoggettata alla legge 16.06.1927, n.1766 con natura di terre di uso civico nella sua originaria superficie e configurazione. Inoltre, il foglio C evidenzia l'intavolazione di un diritto di servitù a tollerare la fognatura come da planimetria allegata al decreto di esproprio dd 10/02/1984 (GN 584/43).

- La p.f. 3663 C.C. Cavalese risulta inserita nella Partita Tavolate n. 2782 Il C.C. 86 Cavalese di proprietà del Comune di Cavalese con sede a Cavalese PIVA 00270680226 per una quota pari a 1/1 (foglio B); la stessa non presenta iscrizioni nel foglio C.
- La p.f. p.f. 3665/9 C.C. Cavalese risulta inserita nella Partita Tavolate n. 268 Il C.C. 86 Cavalese di proprietà del Comune di Cavalese con sede a Cavalese PIVA 00270680226 per una quota pari a 1/1 (foglio B); la stessa presenta un diritto di servitù fino al 30/12/2041 -a carico della p.f. 3665/9 ed a favore di parte della p.ed. 2002- di poter costruire a distanza inferiore a quella prevista dai regolamenti edilizi ai sensi e nell'estensione della planimetria allegata al documento (atto dd 30/12/2011). Fino al 30/12/2041 -a carico della p.f. 3665/9 ed a favore di parte della p.ed. 2002- vi è un diritto di servitù di sporto con una tettoia come da planimetria allegata al documento (atto dd 30/12/2011). Fino al 27/10/2045 -a carico di parte della p.f. 3665/9 ed a favore di parte della p.ed. 2002- vi è inoltre un diritto di poter costruire a distanza inferiore a quella legale e a quella prevista dal regolamento edilizio, nella zona di cui alla planimetria allegata al documento (atto dd 27/10/2015).
- La p.f. 3665/11 C.C. Cavalese risulta inserita nella Partita Tavolate n. 268 Il C.C. 86 Cavalese di proprietà del Comune di Cavalese PIVA 00270680226 per una quota pari a 1/1 (foglio B); il foglio A/2 evidenzia la presenza nel sopra suolo della p.f. 3665/11 della p.ed. 2151 C.C. Cavalese la quale (Partita Tavolare 3758 II) risulta di proprietà della Bio Energia Fiemme SpA con sede a Cavalese per una quota pari a 1/1. Il foglio C della p.f. 3665/11 evidenzia l'intavolazione di un diritto di superficie a tempo determinato fino al 27/10/2045 a carico di mq 174 della p.f. 3665/9 consistente nel diritto di costruire e mantenere al sdi sopra del suolo parte di un manufatto ad uso deposito, nella zona evidenziata nella planimetria allegata al documento a carico della p.f. 3665/11 ed a favore di Bio Energia Fiemme SpA proprietario pro-tempore della p.ed. 2151 CC Cavalese.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

P.R.G. VIGENTE - Variante Generale 2018 al piano regolatore generale del Comune di Cavalese approvato definitivamente con deliberazione della Giunta provinciale n. 1716 del 23.09.2022 (vigente dal 30.09.2022).



La "Tav. 3 A - uso del suolo e procedure del suolo" del P.R.G. vigente inserisce gli immobili tra le "Insediamenti del settore secondario e terziario/direzionale – aree produttive locali" (art. 2.3 delle N.T.A.). In tali aree sono ammesse: (a) attività produttive del settore secondario, produzione industriale e artigianale di beni; (b) attività di lavorazione e stoccaggio di prodotti della filiera del legno, prodotti minerali, materiali e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, prodotti agro-alimentari, materiali energetici; (c) attività di ricovero di automezzi pesanti, mezzi speciali, macchinari e impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti.

Il comma 2 specifica che le attività di deposito, magazzinaggio e/o l'eventuale commercializzazione dei prodotti e di altri beni delle aziende insediate sono ammesse purché siano in capo ai medesimi titolari e risultino collegate, subordinate e funzionali alle attività principali sopra elencate, ai sensi delle Norme di Attuazione del PUP (art. 33, c.2).

Nelle aree del settore secondario e terziario/direzionale (comma 3) gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno rispettare il $R_c \leq 50\%$ e le sagome di riferimento stereometrico degli edifici produttivi K, secondo le disposizioni dell'art. 3.3 delle presenti NdA; le distanze D_c , D_e e D_s e gli standard di parcheggio sono fissati dall'art. 1.9. Gli interventi di ampliamento con edificazione in aderenza a fabbricati esistenti, potranno adottare la tipologia esistente. Eventuali unità abitative e/o foresterie, di cui ai commi successivi, possono costituire corpi di fabbrica aggregati, secondo le condizioni definite dal Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, (art. 91 e 93).

P.R.G. ADOTTATO - DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 2/2024 DEL 04/03/2024: ADOZIONE PRELIMINARE DI VARIANTE DENOMINATA VARIANTE 2023 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CAVALESE AI SENSI DELL'ART. 37 E 39 CO.1 DELLA L.P. 04.08.2015 N. 15 E SS.MM..

La Tav. 4 "Sistema Insediativo, produttivo e infrastrutturale" del P.R.G., individua l'immobile nelle ZONE F - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI/PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO - Aree per infrastrutture tecnologiche e per impianti di telecomunicazione (art. 2.4.9 delle N.T.A.)



AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI				
Area	Definizione	Simbologia	Descrizione	Articolo
ZONE F - AREE PER SERVIZI				
F801	AREA CIMITERIALE		Esistente	2.4.9
F802	AREA PER INFRASTRUTTURA TECNOLOGICA E PER IMPIANTO DI TELECOMUNICAZIONE		Per funzione esistente nell'area - Esistente	2.4.9
NORME ATTUATIVE E SPECIFICHE VARIANTI				
Z601	AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO - num. Art.		ART.	
Z602	AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO		ART.	

Le aree per infrastrutture tecnologiche sono quelle destinate ad accogliere funzioni tipiche della produzione e trasporto dell'energia, della telecomunicazione, della produzione di servizi ad alto contenuto tecnologico. Nelle aree per la produzione di energia segnalate graficamente con asterisco, è ammesso il commercio per la vendita di prodotti energetici o derivati dalla filiera di trasformazione delle biomasse di cui all'art. 33, c. 1, lett. b) ed e), delle NdA del PUP.

Nelle aree per infrastrutture tecnologiche gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno rispettare il $R_c \leq 50\%$, salvo diverse puntuali specifiche, e la classe di riferimento morfologico degli edifici produttivi K, secondo le disposizioni dell'art. 3.3 delle presenti NdA; le distanze D_c , D_e e D_s e gli standard di parcheggio sono fissati dall'art. 1.9. Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti con edificazione in aderenza potranno adottare la tipologia esistente. Eventuali unità abitative e/o foresterie, di cui ai commi seguenti, possono costituire corpi di fabbrica aggregati, secondo le condizioni definite dal Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, (art. 91 e 93).



GIUDIZIO DI STIMA

PREMESSA

In ogni stima si effettua un confronto; il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche; fra i vari criteri estimativi il valore di mercato rappresenta il metodo utilizzato per valutare la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene, in presenza, quindi, di un mercato caratterizzato da domanda e offerta. Nel caso di specie, l'area produttiva posta ai margini dell'abitato di Cavalese rappresenta uno spazio di pertinenza di un'attività già insediata da anni per la produzione di energia e relativi servizi.

CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato di un'area pertinenziale è proporzionale a quello dell'area edificata, ubicata in zone simili e di valore noto, a cui vengono applicati dei coefficienti correttivi in base alla posizione, esposizione, caratteristiche fisico-materiche, reale e potenziale utilizzo.

Pur perseguendo un giudizio economico sul bene (in quanto, visti i vincoli urbanistici e l'attività già in essere, non estendibile alla generalità degli operatori di mercato) si persegue l'obiettivo di formulare un criterio di scelta relativo a potenziali acquirenti specializzati nel settore tecnologico, considerando la destinazione più redditizia per i fondi in questione, nell'ambito degli impieghi possibili, consentiti dalla normativa.

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto di quanto indicato nella banca dati dei valori fondiari, dei valori immobiliari, nonché dalle informazioni dirette desunte dagli operatori immobiliari di zona.

Si è quindi verificato preliminarmente l'esistenza di aree simili a quelle oggetto di stima nelle Valli di Fiemme e Fassa sulle quali si è a conoscenza dei recenti prezzi realizzatisi nelle vendite. In particolare, il sottoscritto ha da poco stimato aree pertinenziali all'interno dell'abitato di Cavalese in zone comparabili con gli immobili oggetto della presente (Zone F per Servizi). Ad un'area di pertinenza di un edificio pubblico, attualmente destinata parzialmente a parcheggio e pavimentata in asfalto, è stato attribuito un valore medio di 160 euro a mq, mentre ad un'area destinata a parco-prato, pianeggiante, a verde è stato assegnato un valore medio di 150 euro a mq. Sono stati poi applicati dei coefficienti correttivi in funzione della forma dei singoli appezzamenti, della distanza dai manufatti edificati, della destinazione urbanistica specifica e dei vincoli presenti.

Altro metodo di quotazione del valore unitario, come desumibile da numerose pubblicazioni, prevede che le aree scoperte a servizio di edifici produttivi possono essere valutate nel 10% del valore unitario delle superfici degli edifici con destinazione normale, percentuale che può essere ridotta a causa della eventuale forma irregolare penalizzante.

Considerati i valori di mercato proposti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al secondo semestre 2023 (ultimo disponibile) nel comune di Cavalese, in zona periferica con destinazione produttiva, sono emersi i seguenti valori.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	1100	1300	L	3,7	4,9	L
Capannoni industriali	Ottimo	1400	1600	L	4,1	5,3	L
Laboratori	NORMALE	700	800	L	2,3	2,8	L
Laboratori	Ottimo	900	1000	L	2,5	3	L

La percentuale del 10%, desumibile dalle pubblicazioni sopra citate relativamente ai criteri di calcolo delle aree pertinentziali esclusive di immobili industriali ed artigianali, tiene conto di un'area pertinenziale che normalmente si sviluppa in modo regolare attorno all'edificio produttivo e si presenta in forma rettangolare o quanto meno regolare, nonché del fatto che la percentuale sul valore unitario diminuisce gradualmente con l'aumentare dell'area pertinenziale, considerando che ordinariamente la stessa è pari alla superficie coperta dall'edificio.

Considerando valori medi per l'area produttiva in oggetto pari a 1.400 euro/mq si ricavano valori delle superficie di pertinenza che si attestano sui 140 euro a mq. Tale valore deve essere moltiplicato per dei coefficienti correttivi legati alle caratteristiche specifiche di ogni singolo lotto: esposizione, accessibilità, utilizzo reale e potenziale, destinazione urbanistica, vincoli, servitù ecc.

Si precisa che, vista la presenza di numerosi pozzetti nelle aree di pertinenza stimate -alcuni dei quali appartenenti sicuramente alla rete di sottoservizi comunali (acquedotto e fognatura in primis)-, tutte le infrastrutture pubbliche esistenti (compresi gli allacci privati) andranno puntualmente rilevate e, prima dell'alienazione degli immobili, mantenute in capo all'Amministrazione pubblica attraverso l'intavolazione, su tutte le particelle fondiari interessate, di un'opportuna servitù di mantenimento delle reti presenti con possibilità di accesso per future manutenzioni ed ispezioni. Tale aggravio è stato considerato nella presente stima ed inserito come parametro nei vincoli presenti.

Nel caso di specie vengono utilizzati 4 coefficienti correttivi:

- c1) coefficiente relativo al vincolo previsto dallo strumento urbanistico vigente (e/o adottato): pari a 1 per area produttiva e proporzionalmente ridotto o aumentato per la coerenza fra la destinazione effettiva/reale e quella

prevista/potenziale. Aree specifiche come quelle *per infrastrutture tecnologiche e per impianti di telecomunicazione per attrezzature e servizi di interesse locale*, limitano di fatto, rispetto al PRG adottato, possibili eventuali trasformazioni future e restringono il ventaglio di potenziali acquirenti/investitori;

- c2) coefficiente relativo alla posizione, esposizione, forma e tipo di coltura o pavimentazione dell'appezzamento;
- c3) coefficiente relativo all'accessibilità dell'area, al collegamento più o meno funzionale con l'attività produttiva e al futuro/potenziale utilizzo;
- c4) coefficiente legato ai vincoli presenti sugli immobili ed iscritti (o meno) nel registro tavolare (servitù in particolare).

VALUTAZIONE DELLE AREE

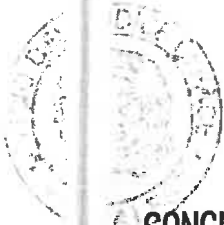
Tenuto conto quindi della posizione ed esposizione dei fondi in questione, dell'accessibilità, dello stato attuale e della destinazione urbanistica, a seguito di indagine sui valori di mercato della zona avvenuta anche attraverso confronto con gli operatori immobiliari relativamente ai prezzi realizzatisi nelle recenti compravendite di beni simili (compresa la perizia redatta dal sottoscritto), visti tutti i fattori che direttamente ed indirettamente possono influire sui valori dei beni in oggetto, con stima diretta, empirica, mediata, si attribuisce quanto segue:

- 1) alla p.f. 3665/12 C.C. Cavalese di totali 367 mq (area pertinenziale di manovra-accesso con pavimentazione in asfalto $C1=0,95$; $C2=1,00$; $C3=1,05$; $C4=0,95$) un valore medio di 132,67 euro a mq
- 2) alla p.f. 3615/12 C.C. Cavalese di totali 294 mq (area esterna all'attuale recinzione, con versante roccioso, muro di contenimento, staccionata in legno e ampia superficie in asfalto per stoccaggio materiali, carico e scarico $C1=0,95$; $C2=0,95$; $C3=1,00$; $C4=0,95$) un valore medio di 120,03 euro a mq;
- 3) alla p.f. 3663 C.C. Cavalese di totali 317 mq (area asfaltata con muro di contenimento e staccionata per stoccaggio materiali, carico e scarico $C1=0,95$; $C2=1,00$; $C3=1,00$; $C4=1,00$) un valore medio di 133,00 euro a mq;
- 4) alla p.f. 3615/13 C.C. Cavalese di totali 753 mq (area in asfalto per deposito, parcheggio e spazi manovra $C1=0,95$; $C2=1,00$; $C3=1,00$; $C4=0,95$) un valore medio di 126,35 euro a mq;
- 5) alla p.f. 3615/14 C.C. Cavalese di totali 577 mq (versante roccioso, recinzione, appezzamento a prato-pascolo $C1=0,95$; $C2=0,75$; $C3=0,80$; $C4=0,90$) un valore medio di 71,82 euro a mq;
- 6) alla p.f. 3665/9 C.C. Cavalese di totali 1149 mq (area in asfalto per deposito materiali, parcheggio e spazi manovra $C1=0,95$; $C2=1,05$; $C3=1,05$; $C4=0,95$) un valore medio di 139,30 euro a mq;
- 7) alla p.f. 3665/11 C.C. Cavalese di totali 187 mq (area in asfalto per deposito materiali, carico scarico $C1=0,95$; $C2=1,10$; $C3=0,75$; $C4=0,50$) un valore medio di 54,86 euro a mq;

TABELLA RIASSUNTIVA VALORI ATTRIBUITI

P.F.	SUP.	IMMOBILI	VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO	COEFF. VINCOLO URBANISTICO	COEFF. POSIZIONE, ESPOSIZIONE, FORMA, CULTURA/PAVIMENTAZ	COEFF. ACCESSIBILITA', POTENZIALE UTILIZZO	COEFF. VINCOLI, SERVITU'	PIU' PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO	VALORE DI MERCATO
p.f. 3665/12	367	spazio manovra	140,00 €	0,95	1,00	1,05	0,95	132,67 €	48 688,97 €
p.f. 3615/12	294	area deposito	140,00 €	0,95	0,95	1,00	0,95	120,03 €	35 289,56 €
p.f. 3663	317	area deposito	140,00 €	0,95	1,00	1,00	1,00	133,00 €	42 161,00 €
p.f. 3615/13	753	area deposito, parcheggio	140,00 €	0,95	1,00	1,00	0,95	126,35 €	95 141,55 €
p.f. 3615/14	577	prato, pascolo	140,00 €	0,95	0,75	0,80	0,90	71,82 €	41 440,14 €
p.f. 3665/9	1149	deposito, spazi manovra	140,00 €	0,95	1,05	1,05	0,95	139,30 €	160 056,71 €
p.f. 3665/11	187	deposito	140,00 €	0,95	1,10	0,75	0,50	54,86 €	10 259,29 €

SUP.TOTALE **3644**TOTALE **433 037,21 €**



CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto sopra descritto viene attribuito quanto riportato in tabella e riassunto a margine:

- un valore di **Euro 48.688,97** (diconsi Euro quarantottomilaseicentottantotto/97) alla p.f. 3665/12 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;
- un valore di **Euro 35.289,56** (diconsi Euro trentacinquemiladuecentottantanove/56) alla p.f. 3615/12 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;
- un valore di **Euro 42.161,00** (diconsi Euro quarantaduemilacentosessatuno/00) alla p.f. 3663 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;
- un valore di **Euro 95.141,55** (diconsi Euro novantacinquemilacentoquarantuno/55) alla p.f. 3615/13 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;
- un valore di **Euro 41.440,14** (diconsi Euro quarantunomilaquattrocentoquaranta/14) alla p.f. 3615/14 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;
- un valore di **Euro 160.056,71** (diconsi Euro centosessantamilaacinquantasei/71) alla p.f. 3665/9 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;
- un valore di **Euro 10.259,29** (diconsi Euro diecimiladuecentocinquantanove/29) alla p.f. 3665/11 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;

Il più probabile valore complessivo degli immobili di cui alla presente perizia di stima è quindi pari ad Euro 433.037,21 (diconsi Euro quattrocentotrentatremilatrentasette/21)

Tanto il tecnico doveva in adempimento all'incarico ricevuto.



Allegati:

- Corografia, ortofoto e mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Estratti PRG comune di Cavalese
- Planimetria rilievo, tipo di frazionamento
- Visure tavolari e catastali

**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CAVALESE****Piazza Verdi, 5 – 38033 Cavalese****Telefono: 0462-341047 - Telefax: 0462-340215****E-Mail: gdpcavalese@regione.taa.it**N. 251/2024 Ruolo Generale degli Affari Amministrativi**1.1 VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

Il giorno 7 novembre 2024, avanti il sottoscritto Funzionario di Cancelleria dell'Ufficio di cui in intestazione, è comparso personalmente il Signor Casari Giovanni nato a Trento il 17 settembre 1973 e residente a San Giovanni di Fassa, in strada Ciadenac 14, identificato a mezzo di carta d'identità N° CA80711LA rilasciata dal Ministero dell'Interno il 19.01.2022, il quale mi chiede di asseverare, mediante giuramento, la su estesa perizia.

Ammonito ai sensi di legge, il richiedente presta giuramento di rito, pronunciando la formula qui di seguito riportata:

“Consapevole delle responsabilità che con il giuramento assumo, giuro di aver svolto l'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità”.

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

Il Funzionario di Cancelleria

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO

Dott.ssa Luisa Battisti

Il Richiedente

