



COMUNE DI LEDRO

Provincia di Trento

Servizio Patrimonio

Piazza Gabaldi, 1 – fraz. Bezzecca

comune@comune.ledro.tn.it

0464 592760

Numero di protocollo associato
al documento come metadato (D.P.C.M. 3.12.2013, art. 20).
Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima.
Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**Per la ricerca del più probabile valore di mercato della p.ed.
10, p.m.1 -cantina con cortile- in c.c. Molina.**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente perizia di stima è una cantina avvolto adiacente ad un complesso contiguo di abitazioni, contraddistinta catastalmente dalla p.ed 10 in c.c. Molina.

Tale particella edificiale identifica anche una porzione di cortile necessaria al raggiungimento della cantina.

P.ED. 10 (cantina)

Percorrendo una stradina comunale laterale alla s.s.240, ed usufruendo del diritto di passo su cortili privati si arriva al cortile facente parte della p.ed 10 dal quale si accede al locale.

La cantina avvolto si presenta come locale deposito al grezzo con i muri laterali e soffitto a forma di avvolto, intonacati a cemento lisciato.

Il pavimento tipico degli avvolti di un tempo presenta una pavimentazione in sassi tondegianti tipici degli acciottolati.

Il locale non ha nessun tipo di impianto elettrico e tantomeno di riscaldamento.

L'ingresso sul lato est si trova ad una quota di 70 cm. di altezza rispetto al piano di calpestio esterno, e si presenta senza alcuna scala che ne faciliti l'ingresso.

La porta è in legno e le pilastre in granito sorreggono l'unica finestra che da un po' di luce ed aria al locale che di conseguenza si presenta umido.

La superficie linda del locale è di 30 mq con un'altezza massima di 350 cm.

Sopra la cantina, raggiungibile da un'altra strada a nord, la superficie corrispondente al locale costituisce parcheggio pubblico pavimentato in asfalto, che rimarrà pubblico, quindi non compreso nella presente stima. Quest'area è identificata dalla P.ed 10 p.m. 2.

P.ED. 10 (cortile)

Trattasi di una striscia di cortile della larghezza media di tre metri, adiacente sul lato est della cantina e della p.ed 9 di proprietà privata.

Pavimentato in mattonelle di cemento costituisce senza una separazione visibile un unico cortile assieme all'area di pertinenza delle vicine abitazioni p.ed 12 e 13.

Racchiuso fra le abitazioni risulta scarsamente soleggiato ed essendo gravato da diritto di passo a favore delle abitazioni limitrofe di fatto costituisce solamente un'area di passaggio.

La proprietà è intitolata a nome del Comune di Molina di Ledro.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico sia la cantina che l'area di pertinenza sono classificate con riferimento al vigente Piano Regolatore Comunale come di seguito:

- CENTRO STORICO "risanamento conservativo" disciplinato dall'art. 11 delle Norme di Attuazione;

ANALISI COMMERCIALE DEL BENE :

La cantina si trova al piano terra della p.ed. 10, contigua con la stessa e prospiciente con la propria area di pertinenza sul cortile che serve anche le p.ed 12 e 13 di fronte.

Risulta pertanto appetibile proprio come cantina deposito a tutte le abitazioni citate.

Il comune non la utilizza più da anni e di conseguenza l'ha data in locazione.

Anche nell'ottica di una riorganizzazione delle strutture comunali tale porzione di edificio difficilmente troverebbe destinazione d'uso soddisfacente alla esigenze del Comune.

La stima di tale immobile quindi parte dai valori medi delle pertinenze delle abitazioni in quella zona, tenendo conto della vetustà della struttura e della mancanza totale di impianti tecnologici.

Per quanto riguarda l'area di pertinenza attualmente si considera che la stessa essendo gravata da diritto di passo non può essere utilizzata diversamente, il che ne penalizza fortemente il valore.

CONCLUSIONI

Dall'analisi di quanto sopra esposto, rivolgendo l'indagine alla ricerca del prezzo di mercato di immobili consimili nei centri storici, attraverso informazioni attinte da fonti sicure, tenendo conto dello stato di fatto e della possibile utilizzazione, della destinazione prevista dalla vigente normativa urbanistica e considerato infine tutto quanto l'arte e la pratica consigliano di aver presente per beni come quelli in oggetto per quanto riguarda il relativo reddito, la loro utilizzazione e la suscettibilità di trasformazione, il sottoscritto, evidenziato inoltre che la presente ricerca del più probabile valore di mercato non si prefigge di trovare un valore assoluto, ma di proporre una base d'asta da immettere sul mercato quale piattaforma di partenza per le offerte che andranno ovviamente in aumento, ritiene congrua una valutazione come di seguito specificato :

VALORE DELLA p.ed. 10 cantina :

edificio : valore di mercato unitario = **300 €/mq**
 superficie al lordo dei muri perimetrali = 30,00/mq

Valore = (30,00 mq x 300 €/mq) = € 9.000,00

VALORE DELLA p.ed. 10 area di pertinenza :

valore di mercato unitario = **50 €/mq**
superficie = mq. 132-30=102 mq

Valore di stima area di pertinenza = (102,00 mq x 25 €/mq) = **€ 5.100,00**

TOTALE VALORE p.ed € 14.100,00

Il Responsabile del Servizio Patrimonio
Geom Sartori Marco

documento firmato digitalmente

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e disponibile presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3bis e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).