

**COMUNE DI ALTOPIANO DELLA VIGOLANA  
UFFICIO TECNICO**

***Perizia di stima per la valutazione economica  
della p.ed. 247 CC. Centa***

**PREMESSA:**

L'Amministrazione comunale intende alienare l'immobile di proprietà comunale sito in via don Carlo Rossi n. 3 - 5 a Centa San Nicolò e per tale motivo ha richiesto al sottoscritto tecnico comunale di predisporre la perizia di stima per individuare il più probabile valore di mercato.

**UBICAZIONE:**

L'immobile è ubicato nel nucleo abitato di Centa San Nicolò, in via don Carlo Rossi n. 3 - 5, è identificato catastalmente con la p.ed. 247 CC. Centa. Detto immobile per il piano terra è destinato a "panificio" con annesso magazzino mentre il piano superiore è destinato a civile abitazione infine il piano sottotetto è destinato a soffitta inaccessibile.

**DESCRIZIONE:**

AFFACCI: Il lato est dell'edificio affaccia direttamente sulla strada comunale ove c'è l'ingresso principale del laboratorio sito al piano terra. Ai lati nord e sud il piano terra risulta in aderenza con altri immobili, ad ovest è realizzato a ridosso di un muro di sostegno. Al piano superiore l'immobile possiede tutti i quattro affacci liberi, precisando per altro che a sud si trova a soli ml 3,00 da altro immobile e ad ovest è quasi a ridosso del muro di sostegno: su tali lati infatti non vi è alcuna apertura, se si esclude la porta di ingresso ad ovest.

PIANO TERRA: per la parte adibita a forno per il pane, la struttura portante è costituita da pilastri in c.a. con sovrastante solaio parte in latero-cemento e parte in legno. L'impianto elettrico del piano terra risulta recentemente adeguato alle nuove esigenze produttive (adeguamento dell'impianto eseguito a cura e spese dell'attuale

conduttore). I serramenti sono del tipo metallico con bassissimo valore di isolamento termo-acustico. La porzione di magazzino è invece assai vetusta sia per quanto riguarda le murature che la pavimentazione, gli impianti, i serramenti e le finiture in genere. Questa parte di edificio risulta infatti quasi inagibile proprio a causa della vetustà delle strutture e delle finiture.

Al piano terra c'è anche un locale caldaia, con ancora installata la caldaia a gasolio, ora però dismessa in quanto non più conforme alla vigente normativa: si dovrà pertanto procedere alla rimozione e smaltimento.

La superficie linda del piano terra è di circa mq. 170 per la parte adibita ad attività produttiva oltre a circa mq. 80 per i locali accessori.

**PIANO PRIMO e SOTTOTETTO:** Il piano superiore è adibito, come detto, ad civile abitazione composta da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, due stanze, bagno, e una legnaia e terrazzo scoperto oltre alla soffitta sita al piano sottotetto. L'alloggio ha finiture del tipo economico e risalenti a diverse decine di anni fa. L'impianto elettrico non appare adeguato, il riscaldamento per il solo locale bagno è garantito da una piccola caldaia a gas-metano caldaia murale, posizionata nel bagno medesimo, con funzione anche di produzione di acqua; il riscaldamento degli altri ambienti è garantito da due stufe a legna. I serramenti assai vecchi sono in legno del tipo a doppio battente con vetro semplice, di scarsissimo valore di isolamento. I pavimenti dei locali sono tutti rivestiti in linoleum posato sopra ai vecchi assoni in legno ormai fatiscenti. Le porte interne sono in legno. Nell'insieme l'alloggio denota uno stato di assoluta mancanza di manutenzione. Il piano sottotetto è adibito a soffitta, di fatto inutilizzata, in quanto priva di scala di collegamento.

L'accesso alla parte produttiva avviene direttamente dalla strada mentre l'accesso alla porzione abitativa è assai disagevole poiché avviene o da una precaria scala in legno interna collegata al sottostante "panificio"

oppure, dall'esterno, utilizzando una scaletta in cls posta sul lato ovest che attraversa una pertinenza annessa ad altra proprietà comunale.

Dal punto di vista strutturale ed architettonico lo standard costruttivo risponde ai criteri tipici delle vecchie costruzioni della zona senza alcuna modifica né adeguamento apportati nel corso degli anni.

Le struttura portante dell'immobile presumibilmente è in sasso per la muratura esterna, il primo solaio è in latero-cemento per una porzione mentre per il resto del piano e per quello di sottotetto sono in legno.

Il tetto ha orditura principale e secondaria in legno, recentemente sistemato, è privo di isolamento termico, la copertura è in lamiera zincata, con esclusione di una parte della falda a nord che è in tegole in cemento. L'immobile non è dotato di pertinenze esterne quali parcheggi o piazzali in grado di garantire dei posti auto nelle vicinanze.

Anche per quanto riguarda lo stato di conservazione delle facciate esterne si rileva l'assoluta mancanza di manutenzione. Le condizioni generali di tutto l'edificio sono scadenti e se ne ravvisa l'assoluta necessità di un intervento di ristrutturazione complessivo e generalizzato, o addirittura di demolizione e ricostruzione, al fine di adeguarlo agli standard attuali richiesti per la residenza e per la parte produttiva.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è situato all'interno del centro storico ed è normato dall'art. 44 intervento 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G. ed inoltre risultano ammessi eventuali interventi di sopraelevazione per recupero dei sottotetti (art. 32 N.d.A.) e sopraelevazioni per ripristino tipologico (art. 45 e 46 N.d.A.).

### **VALUTAZIONE**

Nel caso in oggetto si ritiene opportuno pervenire alla determinazione del valore venale dell'immobile attraverso l'applicazione del metodo sintetico basato su valori unitari opportunamente parametrati alle caratteristiche del bene di cui trattasi nella presente perizia.

Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto delle qualità intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle sue condizioni di manutenzione, dei dati tecnici, urbanistici e dell'ambito nel quale è inserito, nonché dello stato di diritto dello stesso.

Le indagini e le informazioni assunte presso imprese e tecnici della zona hanno indicato che, a seguito di recenti contrattazioni di immobili simili, situati in zona ma con caratteristiche costruttive abbondantemente migliori, si sono riscontrati valori di circa 800-1.000 euro/mq.

Considerate le premesse ed eseguite le dovute e necessarie detrazioni derivanti dal pesante stato di degrado e vetustà dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, considerando per la presente stima l'immobile completamente libero da inquilini e da gravami di qualsiasi tipo, tutto ciò premesso si assegna il valore come segue:

p.ed.	Sub.	destinazione	superficie commerciale	euro/mq	valore
247	1	produttivo	190	130,00	24.700
247	3	abitativo	165	300,00	49.500

Per tutto quanto sopra si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'intero stabile di proprietà comunale sito a Centa San Nicolò in via don Mario Rossi n. 3 e 5, identificato catastalmente con la p.ed. 247 – sub. 1 e 3 e con la p.f. 111/3 in CC. Centa, è definito a corpo nell'importo arrotondato pari ad euro 75.000- (diconsi settantacinque/00).

*Le superfici non sono state misurate sul posto, bensì desunte dalla misura catastale dei documenti del Servizio Catasto di Trento.*

Altopiano della Vigolana, 18 maggio 2020



Allegati: piante;  
visura catastale;  
estratto mappa;  
estratto P.R.G;  
documentazione fotografica.

