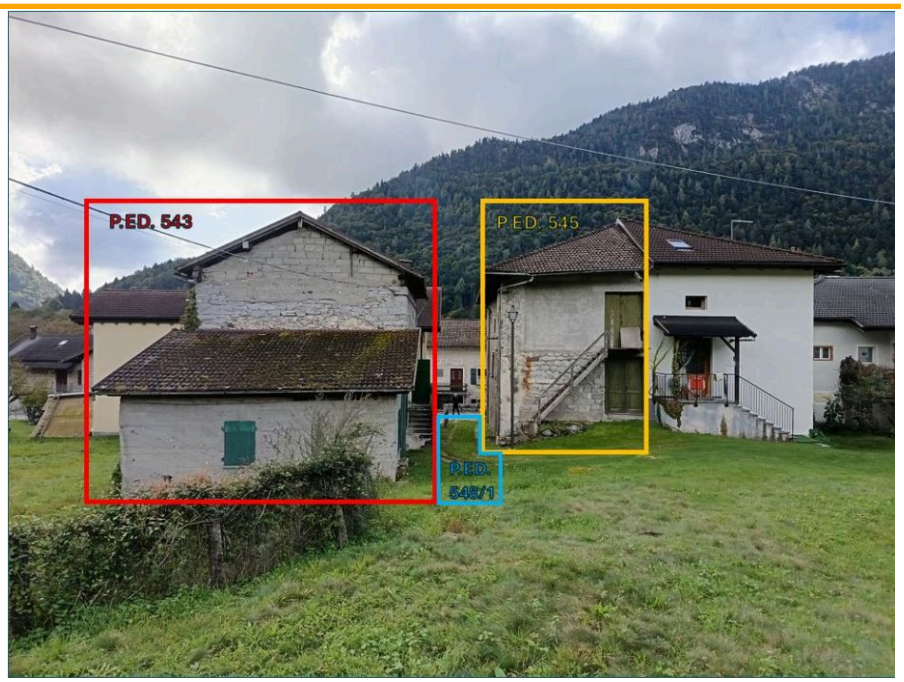
Ufficio Provinciale di Trento - Territorio
Via del Brennero n°133 - CAP 38121 - Tel. 0461/410511 - email: dp.trento.upttrento@agenziaentrate.it

Prot. Acq. 97464/2025

Oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un compendio immobiliare ubicato in Località Pradellano – cap 38050 - Comune di Pieve Tesino (TN).
Estremi catastali: foglio 43 – particelle edificiali 543, 545, 548/1 e particella fondiaria 3354, in Comune Catastale di Pieve Tesino.
Richiedente: Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Piccolo Spedale" – sede Pieve Tesino (TN).
Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione.
Richiesta di prestazione: prot. n. 97464 del 23/09/2025.



Richiedente A.P.S.P. - "PICCOLO SPEDALE" - 81002110229

INDICE

1. PREMESSA 4
1.1 Oggetto della relazione di stima 4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima 4
1.3 Finalità della valutazione 5
1.4 Sopralluogo 5
1.5 Documentazione esaminata 5
2. DESCRIZIONE GENERALE 6
2.1 Notizie di carattere generale 6
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in PIEVE TESINO - LOCALITÀ PRADELLANO, 7
2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari 7
2.2.2 Utilizzo attuale 8
2.2.3 Identificazione catastale 8
2.2.4 Consistenza 8
2.3 Terreno agricolo, sito in PIEVE TESINO - LOCALITÀ PRADELLANO, 9
2.3.1 Caratteristica dell'unità immobiliare 9
2.3.2 Utilizzo attuale 9
2.3.3 Identificazione catastale 10
2.3.4 Consistenza 10
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE 10
3.1 Quadro normativo vigente 10
3.2 Certificazioni di conformità 15
3.3 Situazione locativa 15

3.4 Servitù e altri diritti reali 15
3.5 Risultati analisi tecnico-legale 15
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE 15
4.1 Criteri e metodologie estimative 15
4.2 Scopo della stima 16
4.3 Analisi generale del mercato 16
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI R1 / "ZONA RURALE", del Comune di PIEVE TESINO (TN) 16
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata 17
4.4.2 Segmento del mercato immobiliare "Produttivo: Deposito" e metodologia estimativa adottata 17
4.4.3 Segmento del mercato immobiliare " Prato/ Pascolo" e metodologia estimativa adottata 18
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO 19
5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in PIEVE TESINO - LOCALITÀ PRADELLANO, 19
5.2 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Deposito sito in PIEVE TESINO - LOCALITÀ PRADELLANO, 34
5.3 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Prato/Pascolo sito in PIEVE TESINO - LOCALITÀ PRADELLANO, 46
6. CONCLUSIONI 57
ALLEGATI 59

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

La presente valutazione viene redatta a seguito della richiesta protocollo n. opec 21061 del 11/06/2025, avanzata dalla Azienda Pubblica dei Servizi alla Persona "Piccolo Spedale", e successivo Accordo di Collaborazione n. 97464 di data 23 settembre 2025. Scopo della stima è la valutazione, riferita alla data di apertura del suddetto Accordo, del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari ricadenti nel Comune Catastale di Pieve Tesino ed identificate dalle particelle edificiali 543 (casa di abitazione), 545 (magazzino), 548/1 (stradina di collegamento) e dalla particella fondiaria 3354 (prato agricolo). Titolare delle proprietà risulta essere l'Azienda Pubblica di Servizi alla persona "Piccolo Spedale", con sede legale in Via Battaglion Feltre, n. 19 - Pieve Tesino (TN). Per la redazione della perizia, considerata la natura degli immobili di seguito descritti, si è proceduto a specifico sopralluogo sia esterno che interno in data 01 ottobre 2025.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è supposta l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi e servitù (attive e passive) e quanto altro potesse pregiudicare o influenzare la stima stessa degli immobili, eccezion fatta per i vincoli urbanistici e edilizi, e la valutazione è da ritenersi al netto di eventuali spese che si rendessero necessarie per operazioni di bonifica e/o attività di regolarizzazione di tipo amministrativo.

La stima viene redatta sulla base dei seguenti presupposti:
- qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro è effettuata sulla base della documentazione fornita;
- non sono state eseguite verifiche di dettaglio su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni, etc. pertanto, la presente valutazione si basa su quanto indicato e documentato dalla Committenza e si declina qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte, considerando le stesse perfettamente regolari;
- i beni vengono valutati sulla base delle risultanze del sopralluogo.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

Dalla lettura del foglio B – delle particelle edificiali 543, 545 (p.m. 1 e 3), 548/1 e particella fondiaria 3354 del C.C. di Pieve Tesino - del Libro maestro del Libro Fondiario di Borgo Valsugana, si rileva che il diritto di proprietà all'epoca di riferimento è così intestato:

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Piccolo Spedale", con sede in Pieve Tesino (TN), C.F. 81002110229 – quota 1/1.

Di seguito si riportano specifiche degli Atti relativi ai suindicati immobili:

- Atto di "passaggio dei testamenti pubblici del repertorio degli atti tra vivi" del 15/04/2021, redatto dal Notaio Donato NARCISO, repertorio n. 25.313, raccolta n. 16.344, registrato a Trento (TN) il giorno 11/05/2021 al n. 11716 Serie 1T;

- Atto di "accettazione di eredità con beneficio di inventario", redatto dal Notaio Donato NARCISO in data 25/07/2022, Rep. n. 26.855, Racc. n. 17.663, nel quale l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Piccolo Spedale" ha accettato l'eredità della defunta signora ROMAN Elide;

- Atto "verbale di inventario", redatto dal Notaio Donato NARCISO il 06/10/2022, Rep. n. 27.048, Racc. N. 17.822, registrato a Trento (TN) il giorno 02/11/2022 al n. 27743 Serie 1T.

1.3 Finalità della valutazione

Determinazione mediante stima del più probabile valore venale in comune commercio, alla data dell'epoca di riferimento, degli immobili ubicati in località Pradellano, Comune di Pieve Tesino, individuati al C.C. di Pieve Tesino come di seguito indicati:
- p.ed. 543 – foglio 43;
- p.ed. 545, p.m. 1 e 3, subalterno 1 – foglio 43;
- p.ed. 548/1– foglio 43;
- p.f. 3354.

L'epoca della stima è 23/09/2025

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
Interno	01/10/2025	4122	30/09/2025	Al sopralluogo, eseguito sia esternamente che internamente, era presente come rappresentante della proprietà, il sig. Claudio Dalla Palma (Direttore).

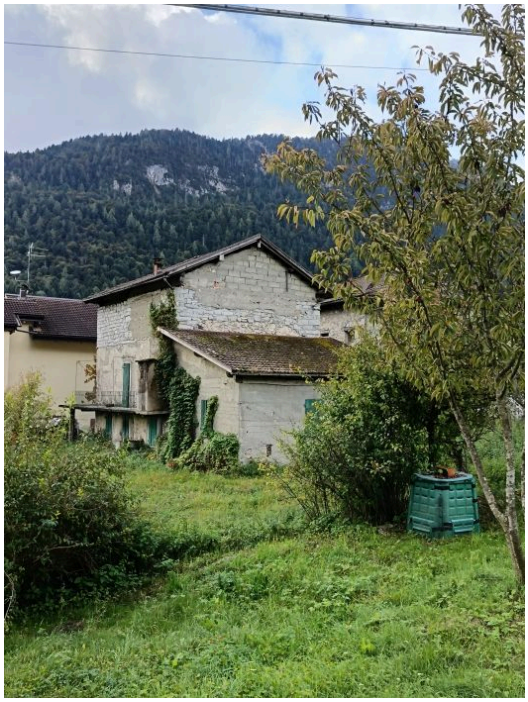
1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Visure catastali e tavolari ottenute con l'applicativo Openkat.
Testo dell'atto	Richiesta dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Piccolo Spedale" protocollo d'ingresso 59990 del 11/06/2025.
Documentazione fotografica	Acquisita in fase di sopralluogo e parzialmente con google maps.

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

Pieve Tesino, comune montano di circa 650 abitanti, posizionato alle pendici del monte Silana, ad una quota altimetrica di 843 m.s.l.m., è distante da Trento circa 60 chilometri ed è collegato con il capoluogo attraverso la Strada Statale 47 della Valsugana, in direzione est. L'abitato principale si snoda in modo uniforme lungo la Strada Provinciale 78, via di collegamento che dal Comune di Bieno conduce verso il Comune di Pieve Tesino, mentre la frazione più occidentale, Pradellano, si sviluppa ai piedi della parete nord del Monte Lefre, dove il corso del torrente Chieppena segna il confine comunale con Bieno e quindi dell'altopiano con la Valsugana. Il territorio di Pieve, attraversato in gran parte dal torrente Grigno, è formato in prevalenza da vaste aree boschive, ed è una meta turistica di alpinisti e appassionati di montagna che percorrono la famosa "Alta Via del Granito". Rinomata stazione di soggiorno estiva ed invernale, dal 2021 è inserita nell'elenco de "*I borghi più belli d'Italia*", ed insieme ai Comuni di Castello e Cinte compone i tre paesi principali dell'altopiano del Tesino. A Pieve, paese natale del noto politico e statista Alcide De Gasperi, ha sede il Giardino d'Europa De Gasperi, uno dei quattro giardini realizzati in omaggio ai padri fondatori dell'Unione Europea. A livello locale l'economia trainante risulta essere il settore turistico-ricettivo, ma sul territorio sono presenti anche attività agricole, artigianali e commerciali.
In tale contesto territoriale si collocano le unità immobiliari oggetto della presente valutazione, situate nella frazione di Pradellano e costituite da una casa di abitazione, un magazzino, una stradina di collegamento e un prato agricolo. Nei paragrafi che seguono (2.2 e 2.3) se ne riportano le caratteristiche localizzative e costruttive, al fine di inquadrare compiutamente il compendio nel tessuto edilizio rurale e ambientale del Comune di Pieve Tesino.



2.2 Bene immobiliare ordinario sito in PIEVE TESINO - LOCALITÀ PRADELLANO,

2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari

Le unità immobiliari in valutazione ricadono nella Località di Pradellano, frazione collegata con la Strada Provinciale 78, distante circa 3,5 chilometri a nord-ovest dal nucleo urbano principale del Comune di Pieve Tesino.

I fabbricati sono così composti:
p.ed. 543, categoria catastale A/4, per un totale di 7 vani che si estendono per una superficie di m^2 113,00, si sviluppa su tre livelli fuori terra e presenta la seguente distribuzione interna:
- al Piano Terra sono collocati alcuni locali con destinazione a cantina e ripostiglio;
- al Piano Primo si trovano l'ingresso, l'atrio (dal quale si accede anche da scala esterna in muratura), la cucina, due stanze, un bagno (attualmente ricavato nel locale ex-ripostiglio), l'ex-w.c. (esterno) ed un poggiolo, oltre ad un ampio vano utilizzato come deposito attrezzi agricoli;
- al Piano Secondo, accessibile dal piano sottostante attraverso una botola e scala interna (in legno), è presente un unico locale allo stato "*grezzo*" destinato a soffitta, all'interno del quale vi è delimitata una parte destinata a granaio.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietra, copertura con orditura in legno e manto in tegole; in generale le pareti perimetrali esterne presentano segni di usura e degrado. All'interno dell'unità abitativa collocata al Piano Primo le pareti risultano intonacate ma, a causa della scarsa aereazione per prolungato disuso, presentano diverse ed evidenti macchie di umidità. In particolare si riscontra un distacco di intonaco in una delle camere dovuto verosimilmente ad infiltrazioni dal piano superiore. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e con persiane esterne. Sono presenti, anche se vetusti, gli impianti elettrico ed idrico, mentre per l'acqua calda sanitaria è installato un boiler elettrico nel locale bagno. Risulta assente l'impianto di riscaldamento. Le pavimentazioni presentano normali segni di usura. Come indicato nelle premesse, i locali collocati al Piano Secondo, aventi destinazione non residenziale, risultano privi di finiture e di impianti. Si precisa che in occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere ai locali accessori (cantina/ripostiglio) del Piano Terra in quanto la proprietà era sprovvista delle relative chiavi di accesso, in ogni caso, visto lo stato manutentivo generale dell'immobile, è possibile ipotizzare che detti vani, anche in virtù dell'uso prevalentemente pertinenziale, risultino molto simili a quelli visionati al Piano Secondo, ovvero allo stato grezzo, privi pertanto delle relative finiture e degli impianti.

La p.ed. 545, categoria catastale C/6 (p.m. 1 e 3, subalterno 1), con una consistenza di m^2 55,00 ed una superficie di m^2 87,00, rappresenta una porzione di edificio in aggregato alla confinante p.ed. 544, si sviluppa su tre livelli fuori terra e presenta la seguente distribuzione interna:
- al Piano Terra si trovano due locali con destinazione stalla;
- al Piano Primo è presente un vano destinato a granaio;

- al Piano Secondo, collegato con scala esterna (aperta, mista muratura-legno), è presente un locale avente destinazione fienile.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietra, copertura con orditura in legno e manto in tegole; in generale le pareti perimetrali esterne mostrano segni di usura e degrado. L'immobile è privo di finiture e di impianti tecnologici, gli infissi sono in legno con vetro singolo, alcuni con persiane esterne.

Infine, la p.ed. 548/1, categoria catastale F/1 - area urbana priva di rendita catastale - con una superficie di m^2 115,00, rappresenta una stradina sterrata che funge da collegamento tra i vari fabbricati e la viabilità esterna.

2.2.2 Utilizzo attuale

I beni in oggetto, destinati prevalentemente ad uso residenziale e pertinenziale, classificati rispettivamente in categoria catastale A/4 (abitazione di tipo "popolare") e C/6 (stalle, deposito), si trovano in uno stato conservativo tra lo scadente e l'ordinario, che ne consente un utilizzo molto limitato, di carattere saltuario o stagionale. Nel breve periodo risultano pertanto auspicabili interventi di manutenzione straordinaria.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Pieve Tesino	Urbano	-	43	543	-	A/4 - 4	289,22
Pieve Tesino	Urbano	-	43	545	1	C/6 - 1	85,22
Pieve Tesino	Urbano	-	43	548/1	-	F/1	-

-

2.2.4 Consistenza

La consistenza commerciale della p.ed. 543 viene assunta in misura pari a quella catastale riportata in visura, ovvero m^2 113,00; mentre la p.ed. 548/1 (categoria F/1, area urbana priva di rendita catastale) di m^2 115,00, in considerazione della destinazione e dell'uso prevalentemente pertinenziale, ovvero area comune a servizio dei fabbricati oggetto della valutazione, viene omogeneizzata alla parte residenziale, con un coefficiente pari al 10%, da ciò una superficie commerciale complessiva pari a m^2 124,50.

A specifica di quanto sopra si chiarisce che la stradina (p.ed. 548/1) svolge funzione pertinenziale a servizio di entrambi i limitrofi fabbricati (uno destinato ad appartamento e l'altro a magazzino). Considerata però l'assenza di un mercato diretto per superfici di questo tipo, la valutazione è stata ricondotta al fabbricato principale e più rappresentativo (residenziale), applicando i criteri

previsti dal DPR 138/98 per le aree esterne. Tale scelta consente di rappresentare correttamente il valore complessivo del bene, evitando di attribuire valori separati non riscontrabili sul mercato e assicurando la piena rappresentatività della valutazione.

La consistenza commerciale della p.ed. 545 viene assunta in misura pari a quella catastale riportata in visura, con una superficie di m^2 87,00.

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m²	Riferimento	Coeff.	
P.ed. 543	Planimetria catastale	113,00	Vedi precisazioni	1,00	113,00
P.ed. 548/1	Planimetria catastale	115,00	Vedi precisazioni	0,10	11,50
TOTALE (m²)					124,50

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m²	Riferimento	Coeff.	
P.ed. 545 (p.m. 1,3 - sub. 1)	Planimetria catastale	87,00	Vedi precisazioni	1,00	87,00
TOTALE (m²)					87,00

Visura catastale reperita da applicativo OPENKAT - Provincia Autonoma di Trento

2.3 Terreno agricolo, sito in PIEVE TESINO - LOCALITÀ PRADELLANO,

2.3.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

La p.f. 3354 è un ampio terreno con estensione complessiva di m^2 6.081,00, attualmente coltivato a prato, si sviluppa in buona parte lungo la viabilità comunale con un andamento pressoché pianeggiante.

2.3.2 Utilizzo attuale

La particella fondiaria suindicata ed oggetto di valutazione, posta all'interno di un contesto urbanizzato di abitazioni rurali, viene attualmente utilizzata, come da notizie fornite dalla committenza, quale area agricola soggetta a regolare manutenzione periodica con relativo sfalcio dell'erba, per la produzione di foraggio.

2.3.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m^2)
Pieve Tesino	Terreni	-	-	3354	prato	5	6.081,00

-

2.3.4 Consistenza

La consistenza commerciale della p.f. 3354 viene assunta in misura pari a quella catastale riportata in visura, ovvero m^2 6.081,00.

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Le normative in vigore determinano le condizioni legali e regolamentari a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dalla normativa della Provincia Autonoma di Trento, che regola la pianificazione urbanistica e il governo del territorio. La legge attualmente in vigore è la Legge Provinciale (L.P.) 4 agosto 2015, n. 15 , che ha sostituito la precedente L.P. 4 marzo 2008, n. 12. La legge è stata recentemente modificata dalla L.P. 30 marzo 2021, n. 5, che ha introdotto misure urgenti di semplificazioni in materia edilizia, urbanistica ed enti locali, disciplina anche il procedimento di conformità urbanistica delle opere pubbliche ed i documenti di indirizzo per i piani regolatori generali.

Nel Comune di Pieve Tesino è in vigore la "Variante PRG 2019" approvata dalla Giunta Provinciale di Trento con D.G.P. n. 400 del 19/03/2021, successivamente risulta altresì approvata la Variante (non sostanziale) al PRG per Opere Pubbliche 2023, con Adozione Preliminare delibera Consiglio Comunale n. 17 del 02/08/2023, Adozione Definitiva delibera Consiglio Comunale n. 27 del 21/09/2023, Approvazione Giunta Provinciale di Trento D.G.P. n. 1874 del 13 ottobre 2023 e Pubblicazione BUR 19/10/2023.

In particolare, per le unità immobiliari in esame, ovvero per le particelle edificiali 543, 545 e 548/1 risultano applicabili le disposizioni di cui all'articolo 32 delle NTA – "*R3 - Ristrutturazione Edilizia (A205)*", che si riporta di seguito (commi da 1 a 4):

Art. 32 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti dall'art.77, comma 1, lettera e) della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii.

2. È prescritto per gli edifici costituenti il tessuto edilizio che abbiano perduto la loro identità tipologica tradizionale o che siano di recente edificazione.

3. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono previsti i seguenti interventi:

a) opere esterne:
1) murature portanti: demolizioni riferite alla situazione statica del manufatto e rifacimento nella posizione originaria con eventuale modifica dei fori;
2) fori: modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti; eventuale inserimento di nuovi;
3) tamponamenti lignei: modifiche formali e dimensionali;
4) collegamenti verticali: demolizione e nuova costruzione in posizione anche diversa, realizzati con materiali e tecniche tradizionali;
5) balconi e ballatoi: demolizione e nuova costruzione in posizione anche diversa;
6) coperture: rifacimento integrale anche con modifiche; pendenze, forma e manto devono rispettare la tradizione.

Per tutti questi elementi si dovrà fare riferimento all'art. 9.

b) opere interne:
1) solai: nessun vincolo;
2) collegamenti verticali: nessun vincolo;
3) distribuzione: nessun vincolo;
4) murature: nessun vincolo;

c) modifiche volumetriche:
1) sopraelevazione per il recupero dei sottotetti secondo le modalità previste dall' art. 35;
2) ampliamento: max 15% della SUN esistente alla data di entrata in vigore della variante al PRG approvata con delib. G. P. n. 2185 /2015 (16.12.2015) salvo dove indicato diversamente sulla scheda.

4. Obiettivo della ristrutturazione è quello di riproporre i caratteri tipologici tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, apportando quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale e la tradizionale omogeneità degli insediamenti storici.

Si segnala inoltre che per i suindicati fabbricati risultano elaborate schede tipologiche (data rilievo ottobre 2003), come *"PRG Centro Storico"*, rispettivamente ai nn. 3 e 4 (in allegati).

Analogamente, per la particella fondiaria 3354 risultano applicabili la disposizioni di cui all'articolo 50 delle NTA – "*Area Agricola (E103)*", che si riporta di seguito (commi da 1 a 13):

Art. 50 - Aree agricole

1. Sono aree individuate dal PUP e definite dal PRG. In queste aree si applica quanto disposto dall'art. 37 delle Norme di Attuazione del PUP, dalla L.P. 15/2015 e ss.mm.ii e dal regolamento urbanistico edilizio provinciale, a cui si rimanda per quanto non disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione.

2. Nelle aree agricole possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente con i relativi impianti, strutture e infrastrutture come previsto dall'art. 37 comma 3 delle Norme di attuazione del PUP.

3. Oltre agli impianti e alle strutture di cui al comma 2 nelle aree agricole sono consentiti, esclusivamente gli interventi di cui all'art. 37 comma 4 delle Norme di Attuazione del PUP, nel rispetto degli strumenti urbanistici e in coerenza con la carta del paesaggio del PUP.
Ai sensi dell'art 37 comma 4 lettera b) delle Norme di Attuazione del PUP, la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni, funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, è disciplinata dall'art. 112 comma 6 della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii. e dall'art. 84 del regolamento urbanistico- edilizio provinciale. Tali manufatti dovranno essere realizzati esclusivamente e completamente in legno, ad eccezione della struttura di fondazione e della parte eventualmente seminterrata, secondo tipologie tradizionali rappresentate nella SCHEDA 4 allegata.
Ai sensi dell'art.112 comma 2 della L.P. 15/2015, i casi e le condizioni in cui è consentita la realizzazione di un'ulteriore unità abitativa, nell'ambito della medesima impresa agricola, per garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali, e per l'utilizzo di fabbricati esistenti come foresterie per i lavori stagionali, sono stabiliti dal regolamento urbanistico edilizio provinciale all'art. 80.

4. L'attività agrituristica è disciplinata dall'art. 37 comma 5 delle Norme di Attuazione del PUP. Ulteriori precisazioni sono all'art. 112 della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii., all'art. 79 e 81 del regolamento urbanistico- edilizio provinciale.

5. Per gli interventi ammessi dai commi 3 e 4 sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- Superficie fondiaria min: 3.000 mq;

- Volume emergente max: 3.000 mc; per strutture agrituristiche max 1.200 mc;

- Indice di utilizzazione fondiaria max (Uf): 0,03 mq/mq;

- Altezza max: 9,5 m;

- Distanza dai confini min: vedi art. 75;

- Distanza tra gli edifici min: 10 m tra gli edifici del lotto; 50 m tra le nuove stalle e i fabbricati residenziali,
turistici e terziari (vedi art. 75);

- Distanza dalle strade min: vedi art. 59;

- Parcheggi: vedi art. 7.

6. Ai fini del calcolo della densità edilizia si applica quanto disposto dall'art. 112 comma 3 della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii. e 89 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

7. La destinazione agricola degli edifici aziendali e di quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo non può essere mutata come disciplinato dall'art. 112 comma 5 della L.P. 15/2015 e ss. mm.ii.

8. Al fine di limitare il consumo di suolo agricolo e per ragioni ambientali, deve essere data priorità al riuso di edifici esistenti, rurali e non rurali, e la nuova edificazione deve risultare preferibilmente accorpata con gli insediamenti esistenti.
Le stalle e i fienili possono essere anche staccati dagli altri fabbricati rurali, purché mantengano rapporti spaziali organici con il resto della struttura insediativa e con i relativi complessi agricoli, opportunamente ed armonicamente articolati per funzioni.
I fabbricati rustici accessori alla conduzione agricola dei fondi (ricoveri, depositi, magazzini, locali per attrezzi, ecc.) vanno disposti nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali, evitando collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo e al quadro ambientale locale.

9. Gli edifici esistenti ricadenti in area agricola sono stati classificati in:

a) edifici del Patrimonio edilizio montano evidenziati in cartografia e per i quali valgono le disposizioni dell'art. 39 delle presenti norme di attuazione;

b) edifici realizzati ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 112 della L.P. 15/2015, disciplinati dagli articoli 49 e 50, nel rispetto di quanto previsto dalle norme di attuazione del PUP;

c) edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale 2008, possono

formare oggetto di recupero come stabilito dall'articolo 112, comma 11, della L.P. 15/2015, con possibilità di ampliamento come disciplinato dal seguente comma 10. Nel caso di edifici con copertura non tradizionale sarà possibile l'aumento di volume indispensabile per la loro trasformazione con copertura di tipo tradizionale, nel rispetto dell'ampliamento massimo ammesso della SUN. In ogni caso l'ampliamento consentito è subordinato all'esecuzione contestuale di tutte le opere necessarie per ottenere la qualificazione formale dell'intero edificio e dovrà essere realizzato nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 5 relativamente all'altezza max e alle distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici.

10. Per gli edifici di cui al precedente comma 9, lettera c), che non siano stati ampliati dopo il 16.12.2015 (data di entrata in vigore della variante al PRG approvata con delib. G. P. n. 2185 /2015), è ammesso l'aumento della SUN, nel rispetto dei seguenti parametri:

SUN esistente	**Ampliamento max**
Edifici fino a 30 mq	100% della SUN
Edifici tra i 30 mq e i 120 mq	40% della SUN
Edifici oltre i 120 mq	20% della SUN

SUN esistente	**Ampliamento max**
Edifici fino a 30 mq	100% della SUN
Edifici tra i 30 mq e i 120 mq	40% della SUN
Edifici oltre i 120 mq	20% della SUN

L'ampliamento dovrà rispettare la tipologia e le caratteristiche costruttive originarie. Qualora la tipologia esistente sia incongrua rispetto all'edificato circostante, il recupero dovrà ricondurre il fabbricato a tipologie tradizionali. Nei casi in cui sia realizzato solo parzialmente l'aumento di volume consentito è ammesso il raggiungimento dell'ampliamento max previsto.

11. Le tettoie che non rispettano le dimensioni delle costruzioni accessorie (art. 3, comma 4, lettera b, del Regolamento urbanistico edilizio provinciale – superficie inferiore a 15 mq come risultante dalla proiezione delle falde sul piano orizzontale – art. 5.9.2 delle presenti norme) costituiscono volume urbanistico. Possono essere realizzate solo da imprenditori agricoli che esercitano l'attività agricola a titolo professionale e devono rispettare i parametri di cui al precedente comma 5.

12. È ammessa l'installazione di campeggi temporanei da parte di strutture del turismo sociale (parrocchie, associazioni…). L'area potrà essere attrezzata con modeste strutture di servizio installate e correlate solo al periodo di soggiorno autorizzato.

13. Disposizioni in materia di stoccaggi e impianti per attività silvo-colturali in aree agricole sono contenute nell'art. 115 della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii..

3.2 Certificazioni di conformità

Verificare che l'immobile sia conforme a tutte le normative applicabili è essenziale, in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato. In coerenza con il quadro normativo vigente, dalle indagini condotte in merito alle certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione è emerso quanto segue:

Considerata la marcata obsolescenza tecnica/funzionale degli impianti tecnologici, la committenza non ha prodotto alcuna certificazione di conformità.

3.3 Situazione locativa

Il bene immobile non risulta essere locato.

3.4 Servitù e altri diritti reali

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in valutazione, né la committenza ha fornito indicazioni specifiche in merito.

3.5 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di dati essenziali, che vengono di seguito riassunti e contestualizzati per il successivo processo di valutazione.

Lo stato manutentivo delle p.ed. 543 e 545, tenuto conto dell'ordinario deterioramento per disuso pluriennale degli edifici rurali, dell'analisi della documentazione e delle informazioni fornite dalla proprietà nel corso del sopralluogo, risulta qualificabile e sommariamente definibile come stato "tra lo *scadente e il normale*". A causa della generale vetustà, si rendono comunque necessari e auspicabili interventi urgenti di miglioria sulle parti esterne ed interne dei fabbricati oggetto di valutazione.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.
La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione

deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

Sulla base dell'Accordo di Collaborazione protocollo n. 97464 del 23/09/2025 è richiesta la valutazione del più probabile valore di mercato, all'epoca di riferimento del 23/09/2025, dei beni immobili identificati nel Comune Catastale di Pieve Tesino:

- p.ed. 543 – foglio 43;
- p.ed. 545, p.m. 1 e 3, subalterno 1 – foglio 43;
- p.ed. 548/1 – foglio 43 ;
- p.f. 3354 .

4.3 Analisi generale del mercato

La pubblicazione "Focus Provinciale di Trento" - anno 2025 - rileva una netta diminuzione (-11,0%) delle transazioni di immobili residenziali su tutto il territorio provinciale, pari a complessive 8.197 unità registrate nell'ultimo anno di riferimento (2024), rispetto alle 9.200 dell'anno precedente. Nel Comune di Pieve Tesino, ovvero nella zona d'interesse della presente stima (Primiero, Vanoi e Tesino), in tendenza con quanto registrato in generale nella intera provincia, si sono registrate n. 173 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze (non normalizzate rispetto alla quota di proprietà) compravendute nel 2024, con un trend negativo del 13,9% rispetto all'anno precedente. In base a quanto riportato nelle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, i valori unitari, nello stato di conservazione "normale e ottimo", di immobili di tipologia "abitazioni civili", ricadenti nella zona OMI-B1 di riferimento (Centro abitato) risultano generalmente stabili, tendenti a un leggero aumento, considerando l'ultimo triennio.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI R1 / "ZONA RURALE", del Comune di PIEVE TESINO (TN)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
TN	PIEVE TESINO	R1	ZONA RURALE

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:
Zona OMI

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Note:

Come indicato nella premessa, gli immobili di cui alle p.ed. 543 e 548/1, ubicati in Località Pradellano, ricadono in una zona OMI R1, ovvero zona extraurbana. Per i detti beni oggetto di valutazione sono state eseguite ricerche nell'ambito territoriale dell'abitato di Pieve Tesino (Zone OMI B1 ed R1), considerando la destinazione residenziale, tipologia abitazioni economiche (A/3) e popolari (A/4), ed è stato riscontrato un numero di compravendite adeguato e sufficiente per eseguire le successive elaborazioni.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

4.4.2 Segmento del mercato immobiliare "Produttivo: Deposito" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:
Zona OMI

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Note:

Per la porzione di immobile con categoria catastale C/6 (p.ed. 545), ubicato in Località Pradellano e ricadente in zona OMI R1 (zona extraurbana), sono state eseguite ricerche di fabbricati pertinenziali in ambito "*produttivo*", nello specifico con destinazione prevalente "*stalla/fienile*". In considerazione di ciò, vista la particolare tipologia di riferimento, è stato necessario ampliare la ricerca su un territorio più vasto, al fine di evidenziare un numero di compravendite adeguato e sufficiente, che ha ricompreso quindi anche il Comune di Castel Ivano, geograficamente non distante - a circa 6 Km - e collegato dalla strada provinciale 78, nonché le vicine frazioni di Villa Agnedo e Strigno.

In riferimento a quanto suindicato, si fa presente che per la zona OMI e per i relativi valori da inserire nella Tabella A (Immobili in Comparazione) e Tabella B (Test di Ammissibilità) previste dal procedimento di stima MCA, è stato considerato il vicino Comune di Borgo Valsugana, nel quale risultano valori di mercato per la tipologia "*magazzino/deposito*" (stato conservativo "*normale*" con valori minimo e massimo rispettivamente di 600,00 €/m^2 ed 800,00 €/m^2) che, per analogia e contiguità, possono essere associati alla zona OMI ove ricade l'immobile oggetto di valutazione. Si precisa che, al fine di un corretto utilizzo degli stessi, i citati valori subiranno un abbattimento del 30%, in considerazione che il bene in valutazione, come indicato in premessa, ricade comunque in una zona periferica e meno appetibile commercialmente, pertanto i valori minimi e massimi utilizzati nelle relative Tabelle (A e B) saranno rispettivamente pari a 400 €/m^2 e 550 €/m^2 .

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

4.4.3 Segmento del mercato immobiliare " Prato/Pascolo" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:
Zona OMI

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Note:

Per la valutazione della particella fondiaria 3354 i comparabili hanno riguardato principalmente beni analoghi compravenduti nel recente periodo nel territorio comunale di Pieve Tesino, in ogni caso, al fine di una corretta valutazione, è stato necessario estendere la ricerca anche nei comuni limitrofi, in particolare nel Comune di Castello Tesino, geograficamente non distante dal centro abitato di Pieve Tesino (circa 4 Km) e collegato dalla strada provinciale 78.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in PIEVE TESINO - LOCALITÀ PRADELLANO,

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere

le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 20255/1T, anno 2023
Prezzo (€)		69.000,00
Data dell'atto		10/08/2023
Comune:		PIEVE TESINO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Fratelli Pellizzaro
	Numero civico	8
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	48
	Particella	59
	Subalterno	7 e 8
	Categoria	A/3 - C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Oggetto della compravendita è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato. L'unità è disposta su tre livelli, ed è composta al piano primo da: ingresso, cucina, soggiorno e scala di collegamento al piano superiore, dove si trovano un disbrigo, un bagno e due camere. Al piano sottotetto - accessibile da scala interna - sono presenti due locali destinati a soffitta. Oltre alla suindicata unità abitativa è presente anche una cantina al piano seminterrato (la cui superficie è stata ragguagliata a quella dei locali principali con un coefficiente pari a 0,25, come da D.P.R. 138/98). Da ciò una consistenza totale pari a 110,00 m^2. Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato in condizioni di manutenzione definibili tra "*scadente e normale*", mentre l'unità immobiliare in condizioni *"normale"*. Inoltre, in considerazione della sua posizione lungo una via periferica e in aderenza con altri fabbricati, la qualità dell'affaccio risulta essere "*scadente*".

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 24784/1T, anno 2023
Prezzo (€)		50.000,00
Data dell'atto		25/09/2023
Comune:		PIEVE TESINO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via De Gasperi
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	48
	Particella	391
	Subalterno	3
	Categoria	A/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Oggetto della compravendita è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato. L'unità è disposta su unico livello, ed è composta da: ingresso, cucina, due camere ed un bagno, con una consistenza pari a 63,00 m^2. Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato e l'unità immobiliare in "*normali*" condizioni di manutenzione. Inoltre, in considerazione della sua posizione centrale rispetto all'abitato di Pieve Tesino, e nelle immediate vicinanze di servizi pubblici, la localizzazione dell'immobile è definibile tra il "*normale e ricercata*"; mentre si riscontra una qualità dell'affaccio tra lo "*scadente e normale*", in considerazione della sua ubicazione in aderenza con altri fabbricati.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 10054/1T, anno 2025
Prezzo (€)		76.870,00
Data dell'atto		04/04/2025
Comune:		PIEVE TESINO
Zona OMI:		R1
Indirizzo	Toponimo	Località Pradellano
	Numero civico	48
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	43
	Particella	558
	Subalterno	2, 3 e 4
	Categoria	A/3 - C/6 - C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Oggetto della compravendita è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di 2 piani fuori terra. L'unità è disposta su due livelli, ed è composta al piano terra da: ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, w.c. e scala di collegamento al piano superiore, dove si trovano disbrigo, ripostiglio, bagno e due stanze. Oltre alla suindicata unità abitativa sono presenti alcuni locali accessori, al piano terra un garage (la cui superficie è stata ragguagliata a quella dei locali principali con un coefficiente pari a 0,50 come da ordinario apprezzamento sul mercato locale) ed al piano primo una soffitta (la cui superficie è stata ragguagliata a quella dei locali principali con un coefficiente pari a 0,25, come da D.P.R. 138/98). Da ciò una consistenza totale pari a 120,00 m^2. Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato e l'unità immobiliare in "*normali*" condizioni di manutenzione. Inoltre, in considerazione della sua ubicazione nella frazione Pradellano, periferica rispetto al vicino centro abitato di Pieve Tesino, e pertanto carente dei relativi servizi pubblici e delle attività commerciali, la caratteristica di localizzazione risulta essere tra "*la degradata e il normale*".

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 15440/1T, anno 2025
Prezzo (€)		110.000,00
Data dell'atto		27/05/2025
Comune:		PIEVE TESINO
Zona OMI:		R1
Indirizzo	Toponimo	Località Pradellano
	Numero civico	32
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	43
	Particella	570
	Subalterno	3 e 4
	Categoria	A/3 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Oggetto della compravendita è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di 4 piani fuori terra. L'unità è disposta su due livelli, ed è composta al piano terra da: ingresso, corridoio, disbrigo, cantina, w.c. e scala di collegamento, al piano superiore si trovano corridoio, cucina, soggiorno, bagno, due stanze (di cui una con anticamera). Oltre alla suindicata unità abitativa è presente al piano terra un garage (la cui superficie è stata ragguagliata a quella dei locali principali con un coefficiente pari a 0,50 come da ordinario apprezzamento sul mercato locale). Da ciò una consistenza totale pari a 173,00 m^2. Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato in condizioni di manutenzione definibili tra "*il normale e lo scadente*", mentre l'unità immobiliare in condizioni "*normali*". Inoltre, in considerazione della sua ubicazione nella frazione Pradellano, periferica rispetto al vicino centro abitato di Pieve Tesino, e pertanto carente dei relativi servizi pubblici e delle attività commerciali, la caratteristica della localizzazione risulta essere tra "*degradata e normale*". Infine, trattandosi di un immobile isolato, la qualità dell'affaccio può essere considerata tra il "*normale e di pregio*".

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Tra degradata e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ricercata	3
	Ricercata	4
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore	7-n*
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore	8-n*
	Attico con ascensore	13

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Livello di piano dell'uiu	Attico senza ascensore	12-n*
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e di pregio	3
	Di pregio	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

• Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è cosi determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Il valore di C' e C'' è stato assunto pari ad €/m^2 600, come risulta da indagini di mercato.

• Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/ punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

• Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma\Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica

dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali			C_a		C_b		C_c		C_d			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Atto registrato a Trento al n. 20255/1T, anno 2023		Atto registrato a Trento al n. 24784/1T, anno 2023		Atto registrato a Trento al n. 10054/1T, anno 2025		Atto registrato a Trento al n. 15440/1T, anno 2025			
	Prezzo o valore assunto (€)		69.000,00		50.000,00		76.870,00		110.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2023		2/2023		1/2025		1/2025		2/2025	
	Comune		PIEVE TESINO		PIEVE TESINO		PIEVE TESINO		PIEVE TESINO		PIEVE TESINO	
	Indirizzo	Toponimo	Via Fratelli Pellizzaro		Via De Gasperi		Località Pradellano		Località Pradellano		Località Pradellano	
		Numero civico	8		3		48		32		14	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-	
		Foglio	48		48		43		43		43	
		Particelle	59		391		558		570		543-548/1	
		Subalterno	7 e 8		3		2, 3 e 4		3 e 4		-	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		R1		R1		R1	
	Valori all epoca del comparable	Minimo €/m^2	1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00			
		Massimo €/m^2	1.450,00		1.450,00		1.450,00		1.450,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m^2	1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00	
	2/2025	Massimo €/m^2	1.450,00		1.450,00		1.450,00		1.450,00		1.450,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2	110,00	Superficie in m^2	63,00	Superficie in m^2	120,00	Superficie in m^2	173,00	Superficie in m^2	124,50
	Tipologia architettonica dell'edificio		Tra economica e civile	1,00	Tra economica e civile	1,00	Tra economica e civile	1,00	Tra economica e civile	1,00	Tra economica e civile	1,00
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)		Tra scadente e normale	1,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00	Tra scadente e normale	1,00

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C_a		C_b		C_c		C_d			
Caratteristiche oggetto di confronto	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0,00	Tra scadente e normale	1,00	Normale	2,00	Tra normale e di pregio	3,00	Tra normale e di pregio	3,00
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00
	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00	Quattro	3,00	Tre	2,00
	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Tra normale e ricercata	3,00	Tra degradata e normale	1,00	Tra degradata e normale	1,00	Tra degradata e normale	1,00

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	C_d	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B1	B1	R1	R1	R1	
Prezzo rilevato		69.000,00	50.000,00	76.870,00	110.000,00	V_{OMI} min = €/m^2	1.200,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2023	2/2023	1/2025	1/2025	V_{OMI} max = €/m^2	1.450,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (euro/m^2)(zona ed epoca comparable)	1.325,00	1.325,00	1.325,00	1.325,00	C' (euro/m^2)(da scadente a normale)	600,00
Epoca dato	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (euro/m^2)(da normale a ottimo)	600,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparable all epoca stima)	1.325,00	1.325,00	1.325,00	1.325,00	Epoca stima:	2/2025
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	1.325,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		110,00	63,00	120,00	173,00	124,50	
Prezzo unitario pc (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		627,27	793,65	640,58	635,84	Prezzo min. ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} min - C')	600,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci}$ x ke x kl (euro/m^2)		627,27	793,65	640,58	635,84	Prezzo max ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} max + C'')	2.050,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci}$ x S_T (euro)		69.000,00	50.000,00	76.870,00	110.000,00	$p'_{c\ min}$ = euro	627,27
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	110,00	Superficie in m^2	63,00	Superficie in m^2	120,00	Superficie in m^2	173,00	Superficie in m^2	124,50
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Tra economica e civile	1,00	Tra economica e civile	1,00	Tra economica e civile	1,00	Tra economica e civile	1,00	Tra economica e civile	1,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Tra scadente e normale	1,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00	Tra scadente e normale	1,00
c4	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0,00	Tra scadente e normale	1,00	Normale	2,00	Tra normale e di pregio	3,00	Tra normale e di pregio	3,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00
c7	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00	Quattro	3,00	Tre	2,00
c8	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00
c9	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Tra normale e ricercata	3,00	Tra degradata e normale	1,00	Tra degradata e normale	1,00	Tra degradata e normale	1,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x $p_{c\ min}$	euro/m^2	1,000	627,27	627,27	627,27	627,27
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc2 x P'ci	€	0,026	1.759,50	1.275,00	1.960,19	2.805,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Kc3 x Stc	€	65,000	7.150,00	4.095,00	7.800,00	11.245,00
c4	Livello di piano dell'uiu	Kc4 x P'ci	€	0,033	2.277,00	1.650,00	2.536,71	3.630,00
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc5 x P'ci	€	0,030	2.070,00	1.500,00	2.306,10	3.300,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6 x Sts	€	300,000	37.350,00	37.350,00	37.350,00	37.350,00
c7	Numero di affacci	Kc7 x P'ci	€	0,025	1.725,00	1.250,00	1.921,75	2.750,00
c8	Numero WC	Kc8 x P'ci	€	0,030	2.070,00	1.500,00	2.306,10	3.300,00
c9	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc9 x P'ci	€	0,060	4.140,00	3.000,00	4.612,20	6.600,00

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	14,50	9.095,45	61,50	38.577,27	4,50	2.822,73	-48,50	-30.422,73		
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	0,00	0,00	-1,00	-4.095,00	-1,00	-7.800,00	0,00	0,00		
c4	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	3,00	4.950,00	3,00	7.610,13	3,00	10.890,00		
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	3,00	6.210,00	2,00	3.000,00	1,00	2.306,10	0,00	0,00		
c6	Stato manutentivo dell'uiu	-1,00	-37.350,00	-1,00	-37.350,00	-1,00	-37.350,00	-1,00	-37.350,00		
c7	Numero di affacci	1,00	1.725,00	1,00	1.250,00	0,00	0,00	-1,00	-2.750,00		
c8	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-2.306,10	-1,00	-3.300,00		
c9	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-1,00	-4.140,00	-2,00	-6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	-24.459,55		332,27		-34.717,14		-62.932,73			
	P'C	69.000,00		50.000,00		76.870,00		110.000,00			
	P'C ∑ ΔP	44.540,45		50.332,27		42.152,86		47.067,27			
1^ SINTESI	p_c corretto	357,75		404,28		338,58		378,05		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m^2)	369,66
	Δmedio%	-3,22%		9,36%		-8,41%		2,27%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	46.022,67

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	46.022,67
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

46.000,00

5.2 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Deposito sito in PIEVE TESINO - LOCALITÀ PRADELLANO,

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 8684/1T, anno 2022
Prezzo (€)		50.000,00
Data dell'atto		09/03/2022
Comune:		CASTEL IVANO
Zona OMI:		R1
Indirizzo	Toponimo	Via Relle (Località Villa Agnedo)
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	4
	Particella	388
	Subalterno	-
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Oggetto della compravendita è un immobile ubicato lungo la Via Relle, nel Comune di Castel Ivano (Località Villa Agnedo), categoria catastale C/6, destinazione prevalente "*stalla/fienile*", distribuito su unico livello, con una consistenza catastale di m^2 99, una superficie pari a m^2 150, ed un prezzo medio unitario di 333 €/m^2. Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato in "*normali*" condizioni di manutenzione. In considerazione delle vicinanze con la SS 47 della Valsugana, si considera l'immobile con accessibilità e collegamenti viari "*ottimi*".

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 9433/1T, anno 2023
Prezzo (€)		20.000,00
Data dell'atto		04/04/2023
Comune:		CASTEL IVANO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Frazione Tommaselli (Località Strigno)
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	922
	Subalterno	2
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Oggetto della compravendita è un immobile ubicato lungo la Frazione Tommaselli, nel Comune di Castel Ivano (Località Strigno), categoria catastale C/6, destinazione prevalente "*stalla/concimaia*", distribuito su due livelli, con una consistenza catastale di m^2 66, una superficie pari a m^2 68, ed un prezzo medio unitario di 294 €/m^2. Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato in "*normali*" condizioni di manutenzione. Si rileva, inoltre, una dotazione "*scarsa*" in riferimento all'area scoperta di pertinenza dell'immobile.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 9840/1T, anno 2025
Prezzo (€)		40.000,00
Data dell'atto		31/03/2025
Comune:		CASTEL IVANO
Zona OMI:		R1
Indirizzo	Toponimo	Via Brustolae (Località Villa Agnedo)
	Numero civico	30
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	213
	Subalterno	7 e 8
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Oggetto della compravendita sono due immobili ubicati in Via Brustolae, n. 30, nel Comune di Castel Ivano (Località Villa Agnedo), entrambi di categoria catastale C/6, destinazione prevalente "*stalla/fienile*", distribuiti su due livelli, rispettivamente con una consistenza catastale di m^2 81 e superficie pari a m^2 57 (p.m. 1 - sub. 7), ed una consistenza catastale di m^2 77 e superficie pari a m^2 111 (p.m. 2 - sub. 8). Da ciò una superficie complessiva pari a m^2 168 ed un prezzo medio unitario di 238 €/m^2. Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato in "*normali*" condizioni di manutenzione. Si rileva, inoltre, una dotazione "*scarsa*" in riferimento all'area scoperta di pertinenza dell'immobile.

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	mq
Livello della Tipologia Costruttiva	Inferiore all'ordinario	0
	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
Dotazione area scoperta	Scarsa	0
	Normale	1
	Elevata	2
Accessibilità e Collegamenti viari	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Stato Manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

• Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il

coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è cosi determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Il valore di C' e C'' è stato assunto pari ad €/m^2 200,00, come risulta da indagini di mercato. Per valorizzare lo stato manutentivo tra "lo scadente normale e normale", viene applicato un valore intermedio pari a €/m^2 100,00.

• Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

• Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun

comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma\Delta P_i$.
Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Produttivo			C_a		C_b		C_c			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Atto registrato a Trento al n. 8684/1T, anno 2022		Atto registrato a Trento al n. 9433/1T, anno 2023		Atto registrato a Trento al n. 9840/1T, anno 2025			
	Prezzo o valore assunto (€)		50.000,00		20.000,00		40.000,00			
	Epoca dato (Semestre/ anno)		1/2022		1/2023		1/2025		2/2025	
	Comune		CASTEL IVANO		CASTEL IVANO		CASTEL IVANO		PIEVE TESINO	
	Indirizzo	Toponimo	Via Relle (Località Villa Agnedo)		Frazione Tommaselli (Località Strigno)		Via Brustolae (Località Villa Agnedo)		Frazione Pradellano	
		Numero civico	-		-		30		17	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-	
		Foglio	4		12		7		43	
		Particelle	388		922		213		545	
		Subalterno	-		2		7 e 8		1	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		R1		B1		R1		R1	
	Valori all epoca del comparable	Minimo €/ m^2	400,00		400,00		400,00			
		Massimo €/ m^2	550,00		550,00		550,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/ m^2	400,00		400,00		400,00		400,00	
	2/2025	Massimo €/ m^2	550,00		550,00		550,00		550,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2	150,00	Superficie in m^2	68,00	Superficie in m^2	168,00	Superficie in m^2	87,00
	Livello della Tipologia Costruttiva		Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00
	Stato Manutentivo		Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
	Accessibilità e Collegamenti viari		Ottima	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
	Dotazione area scoperta		Normale	1,00	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00	Normale	1,00

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZI-ONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZI-ONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZI-ONE SUBJECT		
Zona OMI		R1	B1	R1	R1	
Prezzo rilevato		50.000,00	20.000,00	40.000,00	V_{OMI} min = €/m^2	400,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2022	1/2023	1/2025	V_{OMI} max = €/m^2	550,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona ed epoca comparable)	475,00	475,00	475,00	C' (euro/m^2)(da scadente a normale)	200,00
Epoca dato	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable	1,00	1,00	1,00	C'' (euro/m^2)(da normale a ottimo)	200,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparable all epoca stima)	475,00	475,00	475,00	Epoca stima:	2/2025
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	475,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		150,00	68,00	168,00	87,00	
Prezzo unitario pc (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		333,33	294,12	238,10	Prezzo min. ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} min - C')	200,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci}$ x ke x kl (euro/m^2)		333,33	294,12	238,10	Prezzo max ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} max + C'')	750,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci}$ x S_T (euro)		50.000,00	20.000,00	40.000,00	$p'_{c\ min}$ = euro	238,10
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteris-tiche degli immobili	Ca		Cb		Cc			
		Dettaglio o nomencla-tore	Quantità o num.	Dettaglio o nomencla-tore	Quantità o num.	Dettaglio o nomencla-tore	Quantità o num.	Dettaglio o nomencla-tore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	150,00	Superficie in m^2	68,00	Superficie in m^2	168,00	Superficie in m^2	87,00
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00
c3	Stato Manutentivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c4	Accessibilità e Collegamenti viari	Ottima	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Dotazione area scoperta	Normale	1,00	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00	Normale	1,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x $p_{c\ min}$	euro/m^2	1,000	238,10	238,10	238,10
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	Kc2 x P'ci	€	0,150	7.500,00	3.000,00	6.000,00
c3	Stato Manutentivo	Kc3 x Sts	€	100,000	8.700,00	8.700,00	8.700,00
c4	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc4 x P'ci	€	0,150	7.500,00	3.000,00	6.000,00
c5	Dotazione area scoperta	Kc5 x P'ci	€	0,100	5.000,00	2.000,00	4.000,00

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-63,00	-15.000,00	19,00	4.523,81	-81,00	-19.285,71		
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Stato Manutentivo	-1,00	-8.700,00	-1,00	-8.700,00	-1,00	-8.700,00		
c4	Accessibilità e Collegamenti viari	-1,00	-7.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Dotazione area scoperta	0,00	0,00	1,00	2.000,00	1,00	4.000,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	-31.200,00		-2.176,19		-23.985,71			
	P'C	50.000,00		20.000,00		40.000,00			
	P'C ∑ ΔP	18.800,00		17.823,81		16.014,29			
1^ SINTESI	p_c corretto	216,09		204,87		184,07		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m^2)	201,67
	Δmedio%	7,15%		1,59%		-8,73%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	17.545,29

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	17.545,29
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

17.500,00

5.3 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Prato/Pascolo sito in PIEVE TESINO - LOCALITÀ PRADELLANO,

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai terreni agricoli, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 9776/1T, anno 2023
Prezzo (€)		4.275,00
Data dell'atto		03/04/2023
Comune		Pieve Tesino
Zona OMI		-
Indirizzo	Toponimo	Località Pradellano
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	-
	Particella	p.f. 3631
	Subalterno	-
	Porzione	-
Destinazione della coltura/Descrizione		Oggetto della compravendita è un lotto di terreno agricolo, coltivato a prato, pressoché pianeggiante, ubicato in località Pradellano, nella parte nord-ovest dell'abitato del Comune di Pieve Tesino, avente una forma irregolare, con una superficie complessiva pari a 1.710,00 m² ed un prezzo medio unitario di 2,50 €/m².

Tabella Comparabile C_b

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 27429/1T, anno 2024
Prezzo (€)		2.500,00
Data dell'atto		21/10/2024
Comune		Pieve Tesino
Zona OMI		-
Indirizzo	Toponimo	Località Nastra
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	-
	Particella	pp.ff. 2874 – 2875/1 – 2875/2
	Subalterno	-
	Porzione	-
Destinazione della coltura/Descrizione		Oggetto della compravendita sono n. 3 (tre) lotti di terreno agricolo, contigui e pressoché pianeggianti, coltivati a prato, ubicati in località Nastra, nella parte sud dell'abitato del Comune di Pieve Tesino, aventi una forma regolare, con una superficie complessiva pari a 1.424,00 m² ed un prezzo medio unitario di 1,76 €/m².

Tabella Comparabile C_c

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 14966/1T, anno 2025
Prezzo (€)		17.616,00
Data dell'atto		21/05/2024
Comune		Pieve Tesino
Zona OMI		-
Indirizzo	Toponimo	Località Porchera
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	37
	Particella	p.f. 4465/1
	Subalterno	-
	Porzione	-
Destinazione della coltura/Descrizione		Oggetto della compravendita è un lotto di terreno agricolo, coltivato a prato, di forma irregolare, pressoché pianeggiante, ubicato in località Porchera, nella parte nord dell'abitato del Comune di Pieve Tesino, con una superficie complessiva pari a 8.808,00 m² ed un prezzo medio unitario di 2,00 €/m².

Tabella Comparabile C_d

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto registrato a Trento al n. 11634/1T, anno 2025
Prezzo (€)		6.482,00
Data dell'atto		11/04/2025
Comune		Castello Tesino
Zona OMI		-
Indirizzo	Toponimo	Località Fradea
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	38
	Particella	p.f. 10890
	Subalterno	-
	Porzione	-
Destinazione della coltura/Descrizione		Oggetto della compravendita è un lotto di terreno agricolo, coltivato a prato, di forma irregolare ed in leggero declivio, di pertinenza di un immobile ad uso residenziale (p. ed. 1782) ed ubicato in località Fradea, nella parte nord dell'abitato del Comune di Castello Tesino, con una superficie complessiva pari a 3.241,00 m² ed un prezzo medio unitario di 2,00 €/m².

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella delle Caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	mq
Accessibilità	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Giacitura	in forte declivio	0
	in declivio	1
	pianeggiante	2
Forma geometrica	Irregolare	0
	Regolare	1
Vicinanza ai centri abitati	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2

• Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella dei dati

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/ punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

• Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = PC_i + \Sigma\Delta P_i$.
Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Terreni agricoli			C_a		C_b		C_c		C_d			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Atto registrato a Trento al n. 9776/1T, anno 2023		Atto registrato a Trento al n. 27429/1T, anno 2024		Atto registrato a Trento al n. 14966/1T, anno 2025		Atto registrato a Trento al n. 11634/1T, anno 2025			
	Prezzo o valore assunto (€)		4.275,00		2.500,00		17.616,00		6.482,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		1/2023		2/2024		1/2024		1/2025		2/2025	
	Comune		Pieve Tesino		Pieve Tesino		Pieve Tesino		Castello Tesino		Pieve Tesino	
	Indirizzo	Toponimo	Località Pradellano		Località Nastra		Località Porchera		Località Fradea		Località Pradellano	
		Numero civico	-		-		-		-		-	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-	
		Foglio	-		-		37		38		-	
		Particelle	p.f. 3631		pp.ff. 2874 – 2875/1 – 2875/2		p.f. 4465/1		p.f. 10890		p.f. 3354	
		Subalterno	-		-		-		-		-	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2	1.710,00	Superficie in m^2	1.424,00	Superficie in m^2	8.808,00	Superficie in m^2	3.241,00	Superficie in m^2	6.081,00
	Accessibilità		normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00
	Giacitura		pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	in declivio	1,00	pianeggiante	2,00
	Forma geometrica		Irregolare	0,00	Regolare	1,00	Irregolare	0,00	Irregolare	0,00	Irregolare	0,00
	Vicinanza ai centri abitati		Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA B - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza	Superficie in m^2	1.710,00	Superficie in m^2	1.424,00	Superficie in m^2	8.808,00	Superficie in m^2	3.241,00	Superficie in m^2	6.081,00
c2	Accessibilità	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00
c3	Giacitura	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	in declivio	1,00	pianeggiante	2,00
c4	Forma geometrica	Irregolare	0,00	Regolare	1,00	Irregolare	0,00	Irregolare	0,00	Irregolare	0,00
c5	Vicinanza ai centri abitati	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA C - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza	Kc1 x p_{cmin}	euro/m^2	1,000	1,76	1,76	1,76	1,76
c2	Accessibilità	Kc2 x P'ci	€	0,200	855,00	500,00	3.523,20	1.296,40
c3	Giacitura	Kc3 x P'ci	€	0,250	1.068,75	625,00	4.404,00	1.620,50
c4	Forma geometrica	Kc4 x P'ci	€	0,200	855,00	500,00	3.523,20	1.296,40
c5	Vicinanza ai centri abitati	Kc5 x P'ci	€	0,100	427,50	250,00	1.761,60	648,20

TABELLA D - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza	4.371,00	7.673,81	4.657,00	8.175,91	-2.727,00	-4.787,57	2.840,00	4.985,96		
c2	Accessibilità	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.620,50		
c4	Forma geometrica	0,00	0,00	-1,00	-500,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Vicinanza ai centri abitati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	7.673,81		7.675,91		-4.787,57		6.606,46			
	P'C	4.275,00		2.500,00		17.616,00		6.482,00			
	P'C + ∑ ΔP	11.948,81		10.175,91		12.828,43		13.088,46			
1^ SINTESI	p_c corretto	1,96		1,67		2,11		2,15		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m^2)	1,97
	Δmedio%	-0,26%		-15,06%		7,09%		9,26%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	11.979,57
2^ SINTESI	p_C corretto	1,96		-		2,11		2,15		-	-
	Δmedio%	-5,08%				1,91%		3,98%		prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m^2)	2,07
	Esito 2^ sintesi valutativa	Accettato		-		Accettato		Accettato		Valore 2^ sintesi (€)	12.587,67

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	12.587,67
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

12.500,00

6. CONCLUSIONI

La relazione di stima riguarda la valutazione di un compendio immobiliare, ubicato in località Pradellano, nel Comune di Pieve Tesino, identificato al C.C. di Pieve Tesino dalle particelle edificiali 543, 545 e 548/1 e particella fondiaria 3354, di proprietà della Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Piccolo Spedale" con sede in Pieve Tesino (TN). La presente valutazione, sulla base dell'Accordo di Collaborazione prot. 97464 del 23/09/2025, avanzata dalla suindicata Azienda, è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni per finalità connesse ad una eventuale cessione. Per l'espletamento dell'incarico è stato effettuato un apposito sopralluogo esterno ed interno in data 01/10/2025. Considerate la tipologia degli immobili e l'esistenza di una sufficiente dinamica di mercato per simili destinazioni, si è proceduto a redigere il presente giudizio di stima applicando il procedimento comparativo diretto pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA). Pertanto, sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni esposte, si ritiene che il più probabile valore degli immobili sia, in riferimento all'epoca di riferimento, in cifra tonda complessivamente di € 76.000,00.

La presente perizia di stima viene fornita al solo scopo per il quale è stata richiesta. Non sono consentiti usi diversi.

Per le unità immobiliari in esame, precedentemente descritte, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Stima valore immobile categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) e relativa area pertinenziale	PIEVE TESINO / -	43	543-548/1	-	46.000,00
Stima valore immobile categoria C/6 (deposito/stalla)	PIEVE TESINO / -	43	545	1	17.500,00
Stima valore terreno agricolo	Pieve Tesino / -	-	p.f. 3354	-	12.500,00
TOTALE in c.t. (euro settantaseimila/00)					76.000,00

Trento, 01/12/2025

IL DIRETTORE PROVINCIALE

Grazia Maria Previtera

_____
Firmato digitalmente

IL RESPONSABILE TECNICO

Walter Fonte

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Roberto Calza

Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

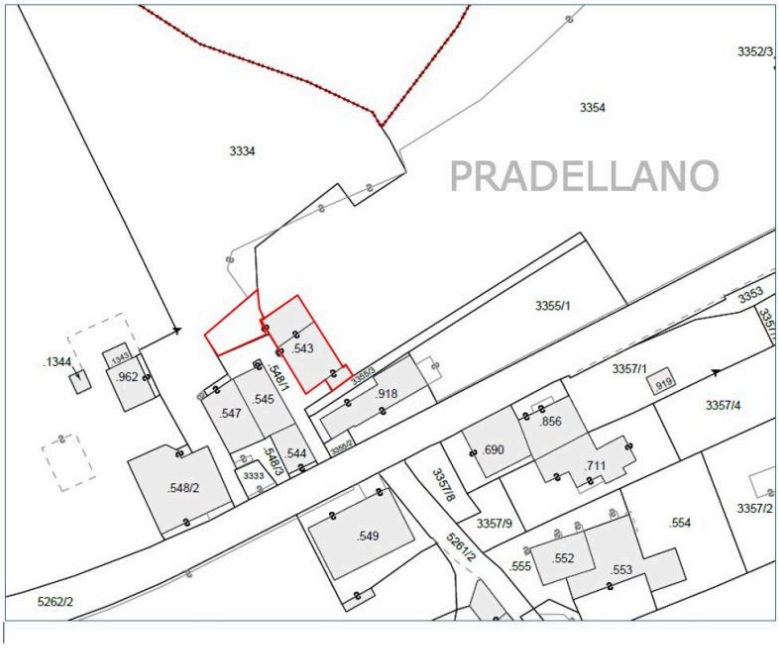
A1 Estratti di mappa catastale

A2 Inquadramento territoriale

A3 Inquadramento della zona OMI

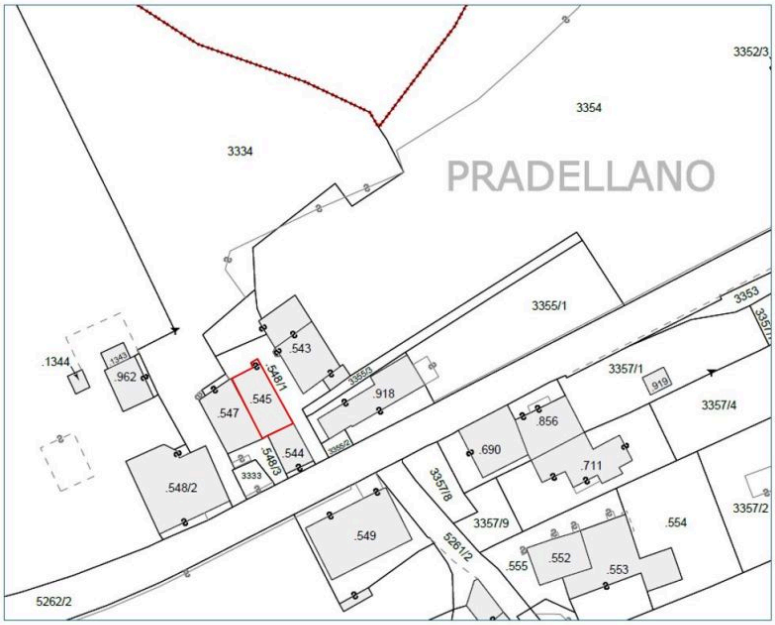
A4 Documentazione fotografica

A1 - Estratti di mappa catastale



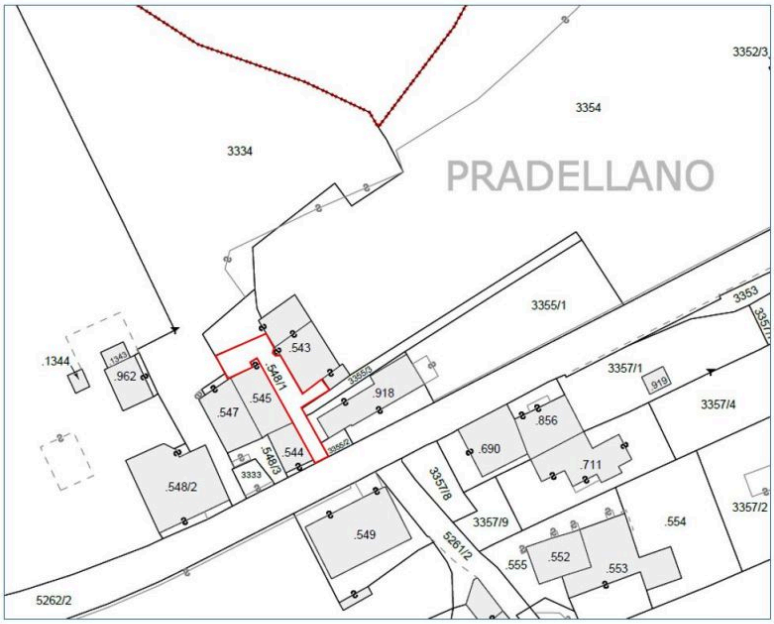
C.C. PIEVE TESINO - P.ed. 543

Estratto Mappa Catastale - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino



C.C. PIEVE TESINO - P.ed. 545

Estratto Mappa Catastale - p.ed. 545 - C.C. Pieve Tesino

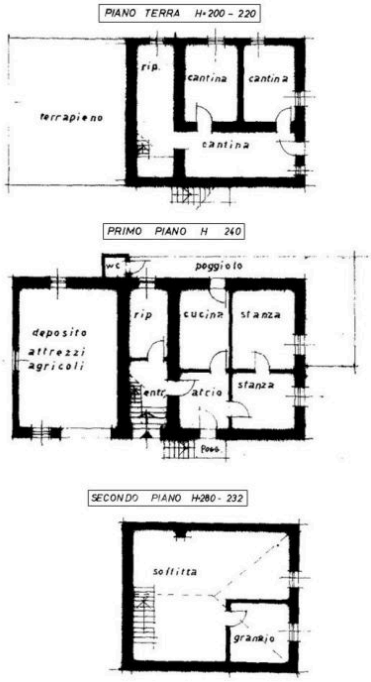


C.C. PIEVE TESINO - P.ed. 548/1

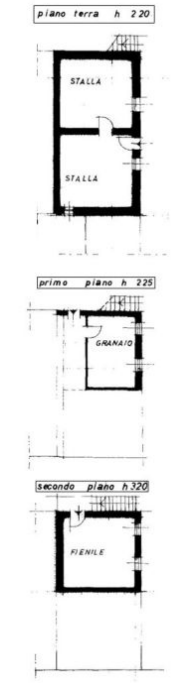
Estratto Mappa Catastale - p.ed. 548/1 - C.C. Pieve Tesino

C.C. PIEVE TESINO – P.F. 3354

Estratto Mappa Catastale - p.f. 3354 - C.C. Pieve Tesino

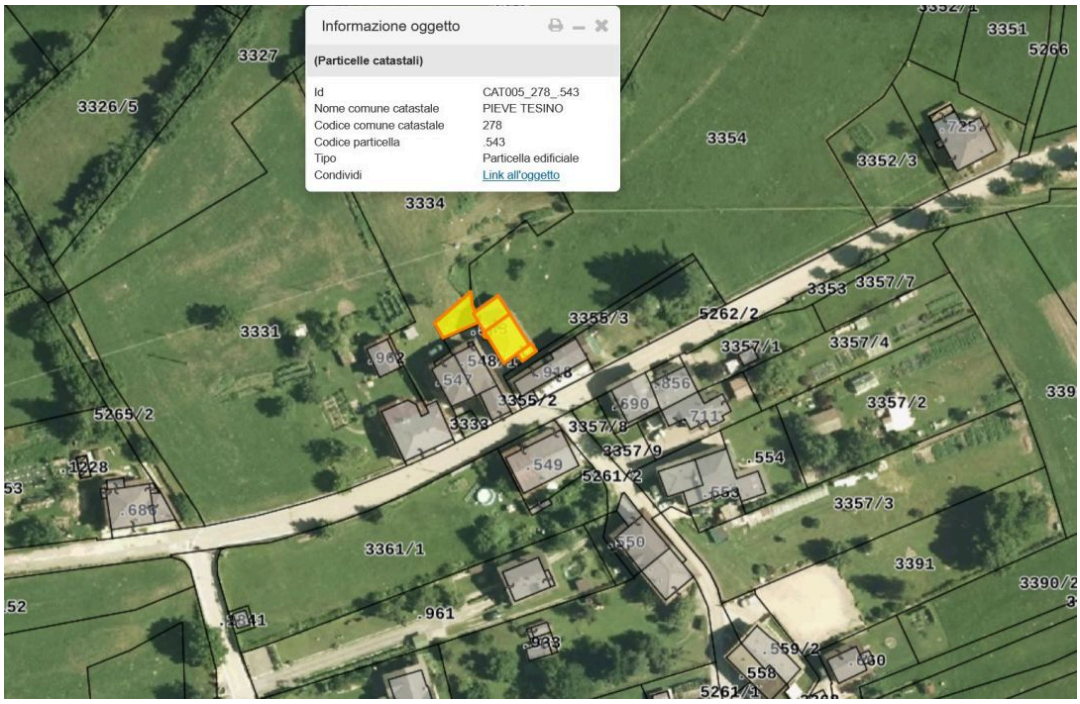


Elaborato Planimetrico - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

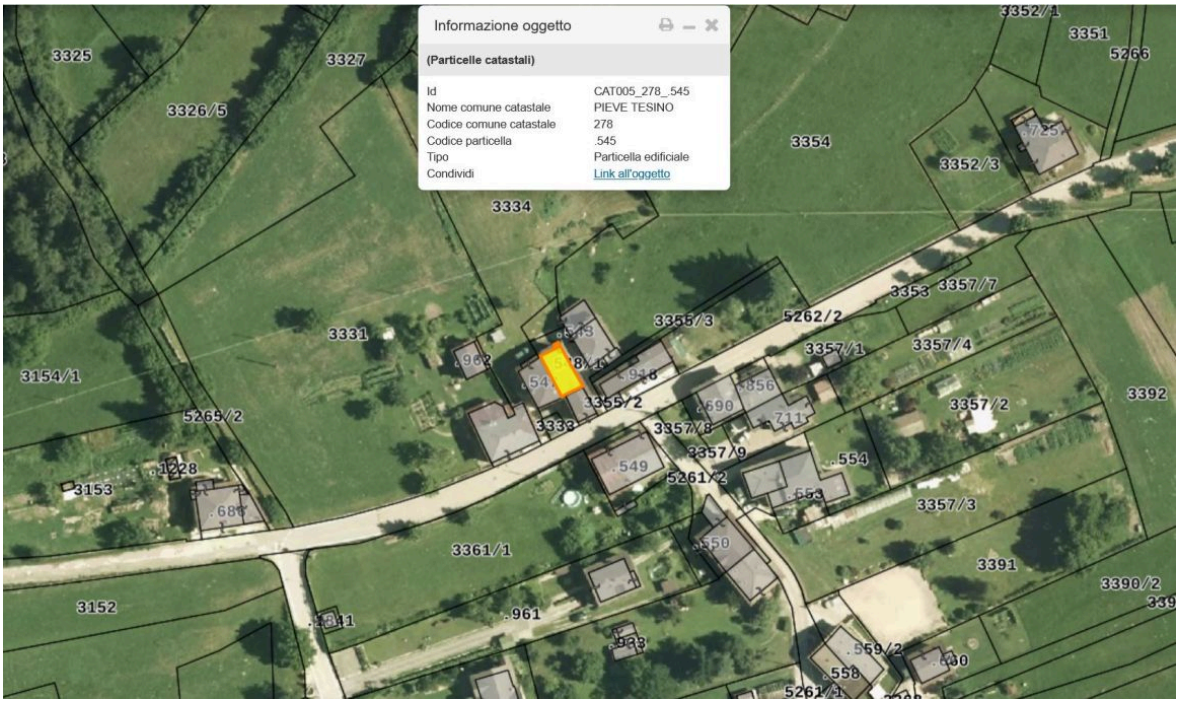


Elaborato Planimetrico - p.ed. 545 - C.C. Pieve Tesino

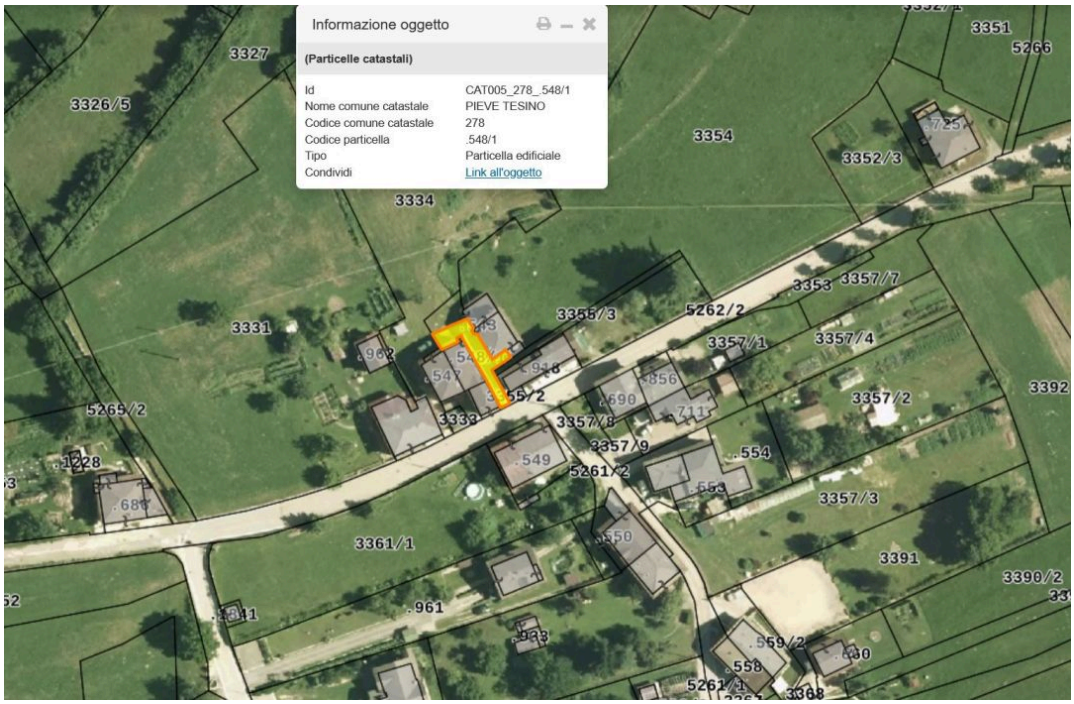
A2 - Inquadramento territoriale



Vista Satellitare - Comune Pieve Tesino (Part. 543)

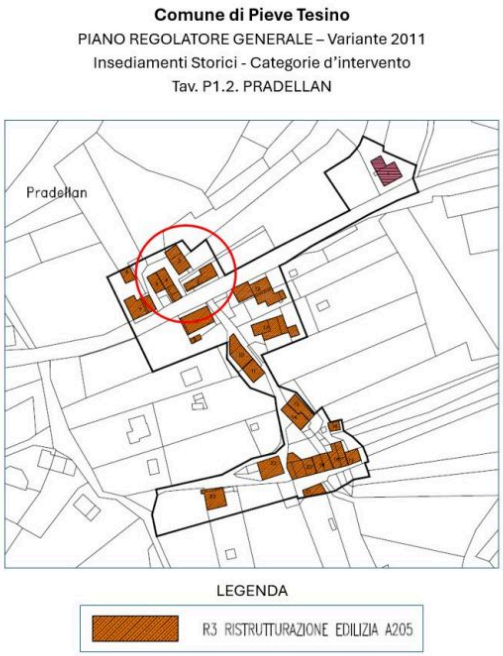


Vista Satellitare - Comune Pieve Tesino (Part. 545)

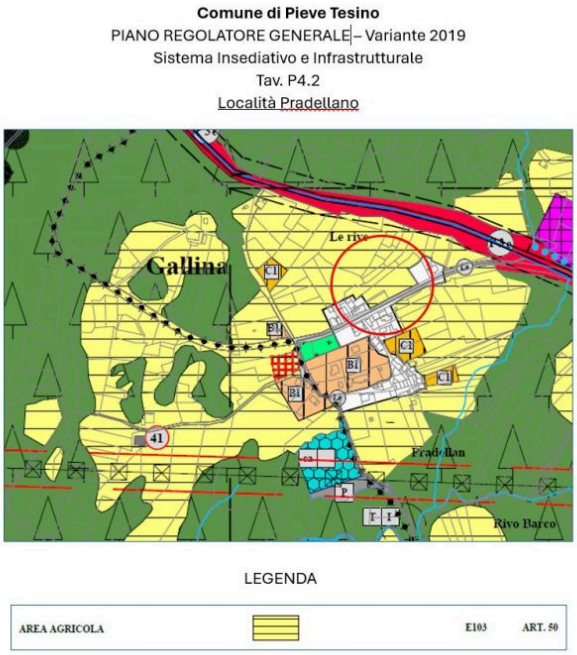


Vista Satellitare - Comune Pieve Tesino (Part. 548/1)

Vista Satellitare - Comune Pieve Tesino (Part. 3354)



Estratto PRG - Art. 32 NTA - Ristrutturazione Edilizia



Estratto PRG - Art. 50 NTA - Aree Agricole

COMUNE DI PIEVE
PIANO REGOLATORE GENERALE
CENTRO STORICO

SCHEDA N° 3

PRADELLANO
p.ed. 543
Data rilievo: ottobre 2003

1 TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA PREVALENTE

A	2	RESIDENZIALE
		MISTA
		PRODUTTIVA
		SPECIALISTICA
		ACCESSORI

2 EPOCA DI COSTRUZIONE

	6	ANTERIORE AL 1860
		TRA IL 1860 E IL 1940
		SUCCESSIVA AL 1940

3 DEGRADO

		ALTO
	X	MEDIO
		NULLO

4 TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA

		DEFINIZIONE ALTA
	4	MEDIA
		BASSA
		NULLA

5 GRADO UTILIZZO

		TOTALE	PERMANENTE	
		PARZIALE	STAGIONALE	
	X	NULLO		

6 PERMANENZA CARATTERI TRADIZIONALI

	1	VOLUMETRICI
	1	COSTRUTTIVI
	1	COMPLEMENTARI
		DECORATIVI

7 CATEGORIA INTERVENTO

		RESTAURO
		RISANAMENTO
1	3	RISTRUTTURAZIONE con ampliam. modul.
		DEMOLIZIONE
		DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

NOTE

Scheda Tipologica n. 3 "PRG Centro Storico" - Comune di Pieve Tesino

COMUNE DI PIEVE
PIANO REGOLATORE GENERALE
CENTRO STORICO

SCHEDA N° 4

PRADELLANO
p.ed. 544 - 545
Data rilievo: ottobre 2003

1 TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA PREVALENTE

A	1	RESIDENZIALE
		MISTA
		PRODUTTIVA
		SPECIALISTICA
		ACCESSORI

2 EPOCA DI COSTRUZIONE

	6	ANTERIORE AL 1860
		TRA IL 1860 E IL 1940
		SUCCESSIVA AL 1940

3 DEGRADO

		ALTO
	X	MEDIO
		NULLO

4 TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA

		DEFINIZIONE ALTA
	4	MEDIA
		BASSA
		NULLA

5 GRADO UTILIZZO

		TOTALE	PERMANENTE	
	X	PARZIALE	STAGIONALE	1
		NULLO		X

6 PERMANENZA CARATTERI TRADIZIONALI

	2	VOLUMETRICI
	1	COSTRUTTIVI
	1	COMPLEMENTARI
		DECORATIVI

7 CATEGORIA INTERVENTO

		RESTAURO
		RISANAMENTO
1	4	RISTRUTTURAZIONE
		DEMOLIZIONE
		DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

NOTE

MANTENERE MURATURA RASO SASSO

Scheda Tipologica n. 4 "PRG Centro Storico" - Comune di Pieve Tesino

A3 - Inquadramento della zona OMI

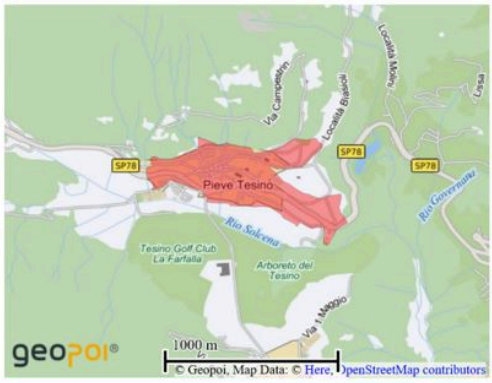
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: TRENTO
Comune: PIEVE TESINO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L	2,9	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2000	L	3,5	4,2	L
Box	Normale	800	900	L	3	3,5	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



OMI - Secondo Semestre 2024

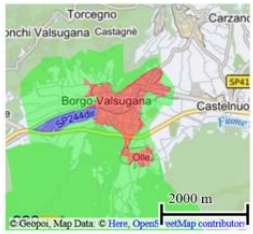
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

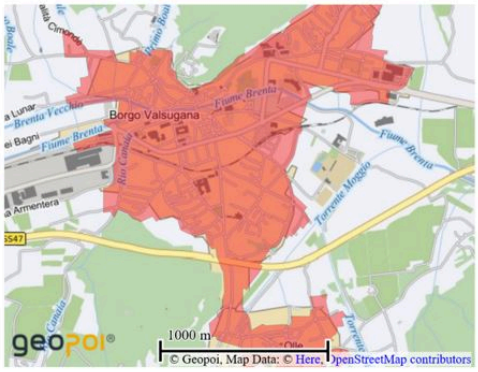
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: TRENTO
Comune: BORGO VALSUGANA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	600	800	L	1,4	1,9	L
Negozi	Normale	1300	1500	L	2,5	3,5	L
Negozi	Ottimo	1700	2000	L	2,7	3,5	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





OMI Borgo Valsugana 2024

A4 - Documentazione fotografica

Vista esterna (nord-ovest) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista esterna (sud) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

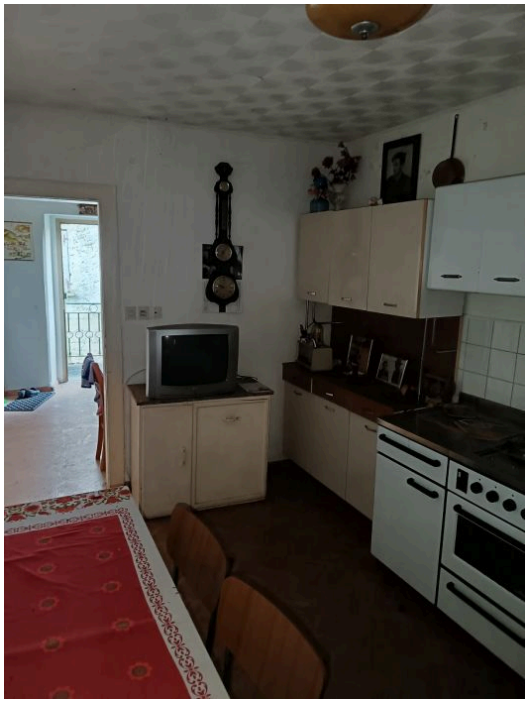
Vista esterna (est) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna (camera 1 - piano primo) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna (camera 1 - piano primo) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna (camera 2 - piano primo) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna (cucina - piano primo) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino



Vista interna (cucina - piano primo) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna (bagno - piano primo) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna (sottotetto - piano secondo) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna (sottotetto - piano secondo) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna - particolare botola accesso (sottotetto - piano secondo) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna (deposito attrezzi agricoli - piano primo) - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

Vista esterna (nord-ovest) - p.ed. 545 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna (stalla - piano terra) - p.ed. 545 - C.C. Pieve Tesino

Vista interna (deposito/granaio - piano primo) - p.ed. 545 - C.C. Pieve Tesino

Vista esterna (nord-ovest) - p.f. 3354 - C.C. Pieve Tesino

Vista esterna (nord-ovest) - p.f. 3354 - C.C. Pieve Tesino