



**A.P.S.P. “Piccolo Spedale”
di Pieve Tesino**

tel. 0461/594179

E-mail: info@piccolospedale.it

Pec: apsp.pievetesino@pec.it

**AVVISO D’ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE COMPENDIO
IMMOBILIARE IN LOCALITA’ PRADELLANO – CAP 38050 – COMUNE DI
PIEVE TESINO (TN)**

**L’AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA “PICCOLO SPEDALE” DI PIEVE
TESINO**

RENDE NOTO

che con determinazione del Direttore n.78 del 05/06/2026 è stata avviata la procedura per l’alienazione di un compendio immobiliare, situato in località Pradellano – Comune di Pieve Tesino (TN) – e di proprietà dell’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “Piccolo Spedale” di Pieve Tesino, a norma degli artt.19 e 35 della L.P. 19 luglio 1990 n.23 e ss.mm.

BASE D’ASTA NON SOGGETTA A RIBASSO: Euro 76.000,00.

OGGETTO DELLA GARA

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore stimato in Euro
	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 A/6 (deposito stalla)			545	1	17.500,00
Stima valore terreno agricolo			p.f.3354	-	12.500,00
Totale in c.t. (euro settantaseimila/00)					76.000,00

DESCRIZIONE GENERALE

Bene immobiliare ordinario sito in Pieve Tesino – Località Pradellano

(estratto dalla relazione di stima per la determinazione del valore di mercato effettuata dall’Agenzia delle Entrate)

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:

- la **p.ed. 543**, categoria catastale A/4, per un totale di 7 vani che si estendono per una superficie di m² 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 m² 55,00 ed una superficie di m² 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.

- la **p.ed. 548/1**, categoria catastale F/1 – area urbana priva di rendita catastale – con una superficie di m² 115,00, rappresenta una stradina sterrata che funge da collegamento tra i vari fabbricati e la viabilità esterna.

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.

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	0,00

CONSISTENZA

La consistenza commerciale della p.ed. 543 viene assunta in misura pari a quella catastale riportata in visura, ovvero m² 113,00; mentre la p.ed. 548/1 (categoria F/1, area urbana priva di rendita catastale) di m² 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 m² 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 ed 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 m² 87,00.

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobile o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	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 (m ²)					124,50

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobile o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	

P.ed. 545 (p.m 1,3 – sub.1)	Planimetria catastale	87,00	Vedi precisazioni	1,00	87,00
TOTALE (m ²)					87,00

Visura catastale reperita da applicativo OPENKAT – Provincia Autonoma di Trento

DESCRIZIONE GENERALE Terreno agricolo, sito in Pieve Tesino – Località Pradellano
--

(estratto dalla relazione di stima per la determinazione del valore di mercato effettuata dall’Agenzia delle Entrate)

La p.f. 3354 è un ampio terreno con estensione complessiva di m² 6.081,00, attualmente coltivato a prato, si sviluppa in buona parte lungo la viabilità comunale con un andamento pressoché pianeggiante.

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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella identificazione catastale

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

CONSISTENZA

La consistenza commerciale della p.f. 3354 viene assunta in misura pari a quella catastale riportata in visura, ovvero m² 6.081,00.

Per le particelle fondiarie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica in deposito presso la sede.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza eccezione alcuna in merito a vizi palesi o non riscontrabili.

Il prezzo offerto deve tener conto della natura, stato, funzionalità del bene di cui l’offerente ha preso visione. L’Azienda quindi, non risponde dello stato di manutenzione e di funzionamento del bene e pertanto si esonera da ogni garanzia derivante anche dall’art. 1490 del Codice Civile, oltre che dalla responsabilità dell’uso futuro che ne faranno gli aggiudicatari.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell’immobile, si rende noto che gli stessi sono o possono essere non conformi alle norme in materia di sicurezza. Pertanto, ai sensi degli

art. 1490 e 1491 del Codice Civile, il contratto di compravendita conterrà apposita disposizione di esonero della parte venditrice, con riferimento ai soli vizi relativi agli impianti consistenti nella difformità dai medesimi dalle norme in materia di sicurezza, dalla presentazione di garanzia e pertanto dall'obbligo di consegna delle relative certificazioni. La parte acquirente assumerà pertanto a proprio carico ogni responsabilità per i danni derivanti dalla difformità e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza.

Presso l'A.P.S.P. sono depositati in visione la perizia di stima, il certificato di destinazione urbanistica, le planimetrie, la documentazione tavolare e catastale.

È raccomandabile, per chi intende presentare l'offerta, effettuare un sopralluogo presso l'unità immobiliare accompagnato da personale incaricato dell'A.P.S.P. "Piccolo Spedale" al fine di poter essere informato sullo stato dei luoghi. Per effettuare il sopralluogo è necessario presentare apposita richiesta indirizzata all'ente a mezzo e-mail al seguente indirizzo info@piccolospedale.it oppure chiamando il numero **0461/594179**. La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire con congruo anticipo rispetto alla data fissata per presentare l'offerta.

Resta tuttavia inteso che l'effettuazione del sopralluogo non è condizione per la partecipazione alla gara e che con la presentazione dell'offerta il concorrente deve dichiarare di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'intero immobile, anche tramite informazioni assunte o per la conoscenza diretta, esonerando in tal modo l'Azienda da ogni responsabilità presente e futura.

DISCIPLINA DELL'ASTA

L'asta è soggetta alle disposizioni previste dal presente bando e, per quanto non previsto dallo stesso, è regolato dalle norme della L.P. 19.7.1990 n. 23 e del relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg.

La partecipazione all'asta implica la piena conoscenza e accettazione delle condizioni poste nel presente Bando.

L'asta sarà tenuta con il metodo dell'offerta segreta.

L'aggiudicazione è pronunciata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa per l'A.P.S.P., vale a dire sulla base del criterio del prezzo più alto in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo a base d'asta.

L'offerta è inoltre esclusa se condizionata o generica e non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto.

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Per l'aggiudicatario l'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla sua presentazione mentre non vincola l'A.P.S.P.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

Fatte salve le cause di esclusione dall'asta espressamente previste dal bando e dalle leggi in materia, la Commissione di gara può comunque disporre l'esclusione del concorrente dall'asta medesima a causa di mancanza, irregolarità, incompletezza della documentazione richiesta oppure inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione qualora determinino incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta stessa, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali, ovvero in caso di non integrità dei plichi contenenti l'offerta economica e la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

Il prezzo offerto per l'acquisto dovrà essere indicato sia in cifre che in lettere, avvertendo sin d'ora che, qualora vi fosse discordanza tra l'importo in cifre e quello in lettere, si intenderà valida l'indicazione in lettere.

Nel caso di offerte uguali si procederà ad una gara nella stessa adunanza tra gli stessi e il contratto viene aggiudicato al miglior offerente. Ove nessuno di coloro che hanno fatto offerte uguali sia presente o se presenti, gli stessi non vogliono migliorare l'offerta si procederà ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Si evidenzia che la proprietà dell'immobile non potrà essere trasferita a soggetto diverso da quello indicato nella richiesta di partecipazione all'asta e nell'offerta economica.

Saranno a carico dell'acquirente le spese di rogito, le imposte di bollo, registro, ipotecaria e catastale, l'intavolazione nonché le relative vulture catastali ed ogni altra spesa inerente e conseguente alla compravendita. Ogni regolarizzazione o aggiornamento di tipo tavolare, catastale o relativo ad eventuali discordanze tra lo stato reale e stato catastale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prima della stipula del contratto di compravendita l'A.P.S.P. "Piccolo Spedale" di Pieve Tesino incaricherà un professionista per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il contratto sarà stipulato con rogito notarile e spese di stipulazione interamente a carico della parte acquirente. Qualora l'aggiudicatario non aderisca all'invito di stipulare il contratto di compravendita conseguente alla comunicazione dell'A.P.S.P. dell'avvenuta verifica dei requisiti e della conferma dell'aggiudicazione, entro il termine stabilito e comunicato all'aggiudicatario stesso dall'A.P.S.P., o

rifiuti o impedisca la stipulazione stessa, oppure il Commissariato del Governo comunichi cause ostative alla stipulazione dello stesso contratto ai sensi della normativa antimafia, l'azienda procederà ad incamerare il deposito cauzionale presentato dal medesimo aggiudicatario, a titolo di risarcimento del danno derivante dalla mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatta salva l'irrogazione delle sanzioni previste dalle altre leggi vigenti in materia.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario per quanto riguarda il versamento del prezzo di aggiudicazione o delle spese contrattuali, la mancata produzione nei termini fissati dei documenti o delle certificazioni richieste, l'amministrazione comunale potrà incamerare la cauzione e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara che abbia offerto il prezzo più conveniente.

DOCUMENTI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Chiunque abbia interesse all'acquisto del compendio immobiliare dovrà presentare una proposta irrevocabile di acquisto, redatta in **carta da bollo**, nella quale dovrà essere indicata l'offerta, in aumento rispetto al prezzo a base di gara, utilizzando il modello **Allegato n. 3 “Proposta irrevocabile di acquisto”**.

L'offerta dovrà essere corredata dalle seguenti dichiarazioni:

- di aver verificato e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli edifici ed annessi terreni, esonerando la A.P.S.P. “Piccolo Spedale” da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di conoscere e di accettare tutte le condizioni fissate nel presente avviso pubblico, senza eccezione alcuna;
- di conoscere e di approvare, ai sensi dell'art.1341 del Cod. Civile, le seguenti condizioni contrattuali:
- la proposta di acquisto rimane valida ed irrevocabile per il periodo di 180 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo l'A.P.S.P. “Piccolo Spedale”, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. Tale facoltà dovrà in ogni caso essere manifestata prima dell'aggiudicazione;
- i beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente;
- il pagamento del corrispettivo dovrà essere effettuato entro i termini previsti nella comunicazione di aggiudicazione effettuata dall'Azienda;
- rimangono a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti e conseguenti il passaggio di proprietà del bene;

- di non essere incorso in cause che comportano incapacità di contrattare con la A.P.S.P.;
- di non essersi reso colpevole di negligenza o di inadempienze nei confronti della A.P.S.P. “Piccolo Spedale”;
- (nel caso di imprese commerciali) che l’impresa non si trova in stato di liquidazione o fallimento e non ha presentato domanda di concordato;
- di autorizzare l’A.P.S.P. “Piccolo Spedale” al trattamento dei propri dati personali.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a partecipare all’avviso pubblico **le persone fisiche**, a condizione che non abbiano riportato condanna con sentenza di condanna passata in giudicato oppure di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di procedura penale, per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare e di non essere in stato di interdizione o inabilitazione e di non avere a proprio carico procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati.

Per i **concorrenti coniugati** sia la domanda di partecipazione all’asta che l’offerta economica dovranno essere sottoscritte come segue:

- dal solo concorrente se in regime patrimoniale di separazione dei beni;
- da entrambi i coniugi se in regime patrimoniale di comunione dei beni e l’immobile viene acquistata in comunione dei beni;
- da entrambi i coniugi se in regime di comunione dei beni ma l’acquisto viene effettuato come bene personale di uno solo degli stessi ai sensi dell’articolo 179 del Codice civile. In tal caso il concorrente dovrà indicare dopo le sottoscrizioni *“Acquisto effettuato ai sensi dell’articolo 179 del Codice civile dal signor/dalla signora”*.

Per i **concorrenti che intendano acquistare in comproprietà**, sia la domanda di partecipazione all’asta che l’offerta economica, dovranno essere sottoscritte da tutti i concorrenti stessi, specificando per ciascuno le complete generalità e le dichiarazioni richieste.

Per i **concorrenti minorenni** sia la domanda di partecipazione all’asta che l’offerta economica dovranno essere sottoscritte da chi esercita la potestà o dal curatore speciale o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Sono inoltre ammesse a partecipare **le persone giuridiche** quali imprese individuali, anche artigiane, le società commerciali, le società cooperative e i consorzi a condizione di:

- essere iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. o in equivalenti registri o albi (se previsti dalle norme applicabili allo specifico soggetto di diritto);
- non essere in stato di fallimento, di liquidazione di cessazione di società, di concordato

preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione o non avere in tal senso in corso una procedura;

- di non aver riportato condanna, con sentenza di condanna passata in giudicato oppure di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di procedura penale, per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare. Si precisa che il divieto opera se la sentenza è stata emessa: nei confronti del titolare, se si tratta d'impresa individuale; dei soci, se si tratta di società in nome collettivo o in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza, se si tratta di altri tipi di società o ente. Resta salva in ogni caso l'applicazione dell'articolo 178 del Codice penale e dell'articolo 445 comma 2 del Codice di procedura penale.
- i requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pena l'esclusione dalla gara.

Per le persone giuridiche, sia la domanda di partecipazione all'asta che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante o da persona in possesso dei poteri di impegnare validamente la società o l'ente. Per gli enti privati occorre presentare copia conforme all'originale dell'atto costitutivo e se non risulta dall'atto costitutivo, copia conforme all'originale dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente in merito alla presente procedura al soggetto sottoscrittore dell'offerta; per gli enti pubblici occorre presentare copia conforme all'originale del provvedimento da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente in merito alla presente procedura al soggetto sottoscrittore dell'offerta. Il provvedimento deve essere munito, dove prescritto, dai visti, autorizzazioni o quant'altro occorra per la sua esecutività.

Si precisa che la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta e/o dell'offerta economica da parte di soggetti i cui poteri di rappresentanza non risultino dalla documentazione presentata comporta l'esclusione dalla procedura di gara.

Secondo quanto disposto dall'art. 1471 del Codice civile, **non possono** essere compratori nemmeno all'asta pubblica né direttamente né per interposta persona (nei primi due casi l'acquisto è nullo, negli altri è annullabile):

- 1) *gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;*
- 2) *gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;*
- 3) *coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;*
- 4) *i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo*

1395.

La proposta irrevocabile di acquisto e le relative dichiarazioni facenti parte integrante dell'offerta, pena l'esclusione, dovranno essere sottoscritte con firma leggibile, unitamente a copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore, riportante il nome, cognome, luogo di nascita e codice fiscale del dichiarante.

Se trattasi di imprese dovrà essere specificata la ragione sociale, il titolo in base al quale agisce ed i dati di iscrizione presso la Camera di Commercio del soggetto che rappresenta.

Alla proposta di acquisto per procura dovrà essere allegata la procura redatta nelle forme di legge.

NORME PER LA GARA

Per partecipare all'asta ciascun concorrente deve far pervenire all'A.P.S.P. "Piccolo Spedale" di Pieve Tesino la propria offerta mediante un plico cartaceo chiuso, debitamente sigillato (si consiglia di apporre sui lembi di chiusura un nastro adesivo) e controfirmato sui lembi stessi dall'offerente o dal legale rappresentante (se trattasi di persona giuridica o altri soggetti di diritto legittimati alla titolarità di beni mobili registrati), **entro e non oltre:**

le ore 12:00 del giorno 16/10/2026

a pena di esclusione dalla gara per inosservanza del termine.

Sull'esterno del plico deve essere riportato il nominativo (o la ragione sociale) dell'offerente con il relativo indirizzo e la seguente dicitura: **"OFFERTA per asta per la vendita di immobili e particelle fondiari"**

Detto plico dovrà essere inoltrato in uno dei seguenti modi (farà fede la data e l'ora di arrivo del plico all'Ufficio Protocollo dell'A.P.S.P.):

- **mediante raccomandata del servizio postale;**
- **mediante consegna diretta all'ufficio segreteria dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Piccolo Spedale", Via Battaglion Feltre n.19, 38050 PIEVE TESINO (TN), nell'orario di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00).**

Si precisa che il recapito del plico raccomandato è ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Non saranno ammessi alla gara i soggetti le cui buste perverranno dopo la scadenza del termine fissato per la ricezione degli stessi, e questo anche qualora il mancato o tardivo inoltro sia dovuto a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

- **Allegato n. 1 “Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (*persone fisiche*)”**
- **Allegato n. 2 “Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (*persone giuridiche*)”**
- **Allegato n. 3 “Proposta irrevocabile di acquisto” in ulteriore busta chiusa debitamente sigillata e controfirmata sui lembi stessi dall’offerente o dal legale rappresentante e riportante all’estero la dicitura: “OFFERTA ECONOMICA;**
- Quietanza dell’avvenuto deposito cauzionale
- (eventuale) Procura o altro atto attestante il potere del soggetto in merito alla sottoscrizione della domanda di partecipazione all’asta e dell’offerta, formalmente in regola con quanto richiesto nel presente avviso e dalle leggi vigenti;
- copia fotostatica, di un documento di identità del sottoscrittore.

In tale busta chiusa non dovranno essere inseriti altri documenti.

DEPOSITO CAUZIONALE

L’offerta è corredata, a pena di esclusione, da una garanzia pari al 5% del valore complessivo del compendio immobiliare, corrispondente ad Euro 3.800,00.

La garanzia è costituita, a scelta del concorrente sotto forma di cauzione o di fideiussione.

La cauzione è costituita mediante accredito, che dovrà essere effettuato esclusivamente tramite pagoPA da effettuarsi seguendo i passaggi di seguito elencati:

- accedere al portale <https://mypay.provincia.tn.it/pa/home.html>;
- accedere all’area “altre tipologie di pagamento”;
- selezionare l’Ente A.P.S.P. Piccolo Spedale, con l’apposita funzione di ricerca;
- nella sezione “tipologie di pagamento” cliccare su “Depositi cauzionali”;
- compilare il form con tutti i dati richiesti e nel campo “Causale” inserire “Deposito cauzionale asta pubblica compendio immobiliare Pradellano Sig./ra_____”;
- cliccare su “Aggiungi al carrello” e seguire le istruzioni che verranno fornite dal portale.

La fideiussione può essere rilasciata:

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è

sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

N.B. Si raccomanda di prendere visione del documento denominato
<https://www.anticorruzione.it/-/garanzie-finanziarie>

La garanzia fideiussoria deve:

- a) contenere espressa menzione dell'oggetto dell'asta e del soggetto garantito (A.P.S.P. "Piccolo Spedale" di Pieve Tesino);
- b) essere intestata a tutti i soggetti che partecipano all'asta;
- c) essere conforme allo schema tipo approvato con decreto del Ministro dello sviluppo economico del 16 settembre 2022, n. 193;
- d) avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- e) prevedere espressamente:
 - 1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del codice civile;
 - 2. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile;
 - 3. l'operatività della stessa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia fideiussoria e la dichiarazione di impegno devono essere sottoscritte da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante.

In caso di bonifico il concorrente deve inserire nella busta il documento che attesti l'avvenuto versamento in una delle forme sopra indicate. Il documento deve indicare il nominativo dell'operatore economico che ha operato il versamento stesso.

In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre nelle medesime forme di cui sopra una nuova garanzia provvisoria del medesimo o di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa

decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione, inoltre, dovrà:

- essere in regola con l'imposta di bollo;
- contenere l'espressa indicazione dell'inopponibilità in nessun caso all'amministrazione del mancato pagamento dei premi o del corrispettivo per la fideiussione da parte del debitore principale.

Saranno inopponibili all'ente garantito eventuali clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Apsp.

Nel caso di concorrenti che intendono acquistare in comproprietà il deposito cauzionale dovrà essere presentato a nome di tutti.

I depositi cauzionali, sia dell'aggiudicatario che dei non aggiudicatari e di coloro che non sono stati ammessi alla gara verranno svincolati, senza maturazione di interessi, entro 180 giorni dall'aggiudicazione, e comunque dopo la firma del contratto di compravendita.

Il mancato rispetto delle modalità sopra indicate per la costituzione del deposito cauzionale comporta l'obbligo di regolarizzazione, posteriormente all'aggiudicazione, pena la pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione medesima.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'apertura delle buste pervenute avverrà a cura del Direttore in presenza due dipendenti

il giorno 20 ottobre 2026 alle ore 11.00

presso gli uffici amministrativi dell'A.P.S.P. "Piccolo Spedale"

Via Battaglion Feltre n.19, 38050 Pieve Tesino

e si provvederà alla verifica dell'integrità delle buste sigillate e della regolarità della documentazione.

Successivamente provvederà a formare apposita graduatoria in base alle offerte presentate.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, è ritenuto valido quello in lettere.

Si procederà ad aggiudicazione anche nel caso in cui perverrà una sola offerta valida.

Le operazioni svolte sono documentate in apposito verbale sottoscritto dalla Commissione.

A conclusione delle operazioni di gara il verbale sarà tempestivamente pubblicato sul sito internet dell'A.P.S.P. "Piccolo Spedale" (amministrazione trasparente – bandi di gara e contratti – sezione relativa all'asta).

L'aggiudicazione definitiva sarà formalizzata con determina del Direttore e comunicata al

concorrente aggiudicatario e agli altri concorrenti non aggiudicatari entro 10 giorni da detta aggiudicazione.

VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

L'Amministrazione procederà nei confronti dell'aggiudicatario alla verifica del possesso dei requisiti richiesti nel presente avviso per la partecipazione all'asta pubblica tramite l'acquisizione della relativa documentazione.

Qualora dalla verifica della documentazione l'Amministrazione rilevi l'insussistenza dei requisiti di partecipazione o la sussistenza di cause di esclusione, procederà all'annullamento con atto motivato dell'aggiudicazione dell'asta oggetto del presente avviso, all'incameramento del deposito cauzionale ed all'aggiudicazione della stessa al concorrente che segue in graduatoria.

PAGAMENTO

Il corrispettivo è esente ai sensi dell'art. 10 c. 1 del DPR 633/72 dal campo di applicazione dell'I.V.A. per carenza del presupposto soggettivo.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato all'A.P.S.P. "Piccolo Spedale" presso il relativo tesoriere nel termine fissato dall'Amministrazione con apposita comunicazione che indicherà anche le modalità di versamento e comunque prima della stipula del contratto di compravendita. Le spese contrattuali dovranno essere versate prima della stipula del contratto presso il tesoriere dell'A.P.S.P., come verrà indicato in apposita comunicazione.

Qualora il pagamento non venga eseguito nei termini indicati l'amministrazione procederà ad incamerare il deposito cauzionale presentato dal medesimo aggiudicatario, a titolo di risarcimento del danno derivante dalla mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatta salva l'irrogazione delle sanzioni previste dalle altre leggi vigenti in materia.

TUTELA DELLA PRIVACY

Il D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 garantisce che il trattamento dei dati si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale ed al diritto alla protezione dei dati.

Il trattamento dei dati che l'A.P.S.P. di "Piccolo Spedale" di Pieve Tesino intende effettuare sarà improntato alla liceità e correttezza nella piena tutela dei suoi diritti e della sua riservatezza ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 196/2003.

Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 196/2003 s'informano i concorrenti alla procedura di gara che:

1. i dati forniti dai partecipanti verranno trattati esclusivamente con riferimento al procedimento per il quale ha presentato la documentazione;
2. il trattamento sarà effettuato con supporto cartaceo e/o informatico;
3. il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura che interessa i concorrenti alla gara per l'affidamento dei lavori;
4. il titolare del trattamento è l'A.P.S.P. "Piccolo Spedale" di Pieve Tesino;
5. il responsabile del trattamento è il Direttore dott.Claudio Dalla Palma;
6. in ogni momento il concorrente potrà esercitare i suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'articolo 7 del decreto.

PUBBLICAZIONI

Il testo del presente bando e gli allegati sono pubblicati all'albo telematico dell'Ente all'indirizzo <https://piccolospedale.it/albo-online/> e potrà essere ritirato in copia presso la Segreteria di questo Ente durante l'orario di apertura al pubblico (9:00 –12:00 giorni feriali escluso il sabato).

ALLEGATI

- Allegato n. 1 "Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (*persone fisiche*)"
- Allegato n. 2 "Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (*persone giuridiche*)"
- Allegato n. 3 "Proposta irrevocabile di acquisto"
- Relazione di stima predisposta dall'Agenzia delle Entrate in data 01 dicembre 2025, comprendente estratto mappa catastale ed elaborato planimetrico.

Distinti saluti.

Pieve Tesino, 18/06/2026

Documento firmato digitalmente da

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (D.Lgs 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D. Lgs. 39/93).

IL DIRETTORE
DALLA PALMA DOTT.CLAUDIO

ALLEGATO N. 1 (per persone fisiche)

Spett.le

A.P.S.P “Piccolo Spedale”

Via Battaglio Feltre, 19

38050 Pieve Tesino (TN)

OGGETTO: Procedura aperta per la vendita di un compendio immobiliare di proprietà dell’A.P.S.P. “Piccolo Spedale” di Pieve Tesino

**ISTANZA DI PARTECIPAZIONE
e DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEL D.P.R. 20.12.2000 N. 445**

La/Il sottoscritta/o _____
nata/o a _____ prov. _____ il _____,
residente in _____
prov. _____ via/p.zza _____ n. _____ CAP _____
codice fiscale _____
stato civile _____ regime patrimoniale dei beni ai sensi della Legge
151/1975 (se coniugato) _____

dati del coniuge (se coniugato in regime di comunione dei beni):

cognome e nome _____
data e luogo di nascita _____
residenza _____
codice fiscale _____

CHIEDE

di **partecipare** all’asta indetta dall’A.P.S.P. “Piccolo Spedale” di Pieve Tesino con avviso di data 18/06/2026

A TALE FINE DICHIARA

- 1) di aver verificato e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e la particella fondiaria, esonerando la A.P.S.P. da qualsiasi responsabilità al riguardo e di aver

vagliato tutte le circostanze che possano influire sull'offerta presentata e di considerare equa l'offerta economica prodotta;

- 2) di conoscere ed accettare tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nell'avviso d'asta;
- 3) di conoscere e di approvare, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ., le seguenti condizioni:
 - la proposta di acquisto rimane valida e irrevocabile per il periodo di 180 gg dalla data di aggiudicazione;
 - l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo l'A.P.S.P., alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. Tale facoltà dovrà in ogni caso essere manifestata prima dell'aggiudicazione;
 - il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente;
 - il passaggio di proprietà dovrà essere effettuato entro i termini stabiliti nella comunicazione di aggiudicazione con oneri a carico dell'aggiudicatario;
 - il pagamento del corrispettivo dovrà essere effettuato entro i termini previsti dalla comunicazione di aggiudicazione in un'unica soluzione;
 - qualora il pagamento non venga eseguito nei termini indicati l'amministrazione procederà ad incamerare il deposito cauzionale presentato dal medesimo aggiudicatario, a titolo di risarcimento del danno derivante dalla mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario;
 - rimangono a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti e conseguenti il passaggio di proprietà del bene;
- 4) di essere a conoscenza che saranno a carico dell'acquirente le spese di rogito, le imposte di bollo, registro, ipotecaria e catastale, l'intavolazione nonché le relative volture catastali ed ogni altra spesa inerente e conseguente alla compravendita. Ogni regolarizzazione o aggiornamento di tipo tavolare, catastale o relativo ad eventuali discordanze tra lo stato reale e stato catastale sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 5) di non essere incorso in cause che comportano incapacità di contrarre con l'A.P.S.P.
- 6) di non essere interdetto, inabilitato e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- 7) che nei propri confronti non sono pendenti procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.lgs. n. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011;

- 8) di aver vagliato tutte le circostanze che possano influire sull'offerta presentata e di considerare equa l'offerta economica prodotta;
- 9) di autorizzare l'A.P.S.P. al trattamento dei propri dati personali esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;

Chiede che ogni eventuale comunicazione inerente all'asta in oggetto venga effettuata al seguente recapito

tel. _____ e-mail _____

LUOGO E DATA _____

Firma dell'offerente _____

Firma del coniuge _____
(se in regime di comunione dei beni)

Attenzione: la presente istanza deve essere prodotta unitamente a copia fotostatica, non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000 e s.m.

Spett.le

A.P.S.P. “Piccolo Spedale”

Via Battaglio Feltre, 19

38050 Pieve Tesino (TN)

OGGETTO: Procedura aperta per la vendita di un compendio immobiliare di proprietà dell’A.P.S.P. “Piccolo Spedale” di Pieve Tesino

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

e DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEL D.P.R. 28.12.2000 N. 445

La/Il sottoscritta/o _____
nata/o a _____ prov. _____ il _____
residente in _____
Via/P.zza _____ prov. _____ n. _____ CAP _____
codice fiscale _____
in qualità di _____
dell’impresa/società/ente/altro (specificare _____) con sede
legale in _____ prov. _____
via/P.zza _____ n. _____ CAP _____
codice fiscale / partita I.V.A. _____
Tel _____ e-mail (PEC) _____
Estremi di iscrizione nel registro delle imprese

CHIEDE

di **partecipare** all’asta indetta dall’A.P.S.P. “Piccolo Spedale” di Pieve Tesino con avviso di data 18/06/2026

A TALE FINE DICHIARA

1. di essere iscritte al Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. o in equivalenti registri o albi;

2. che la società/l'impresa/consorzio/ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente e di non avere in corso una procedura per l'accertamento di tali situazioni;
3. di non aver riportato condanna, con sentenza di condanna passata in giudicato oppure di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di procedura penale, per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare. Si precisa che il divieto opera se la sentenza è stata emessa: nei confronti del titolare, se si tratta d'impresa individuale; dei soci, se si tratta di società in nome collettivo o in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza, se si tratta di altri tipi di società o ente. Resta salva in ogni caso l'applicazione dell'art. 178 del Codice penale e dell'art. 445 comma 2 del Codice di procedura penale;
4. che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri concorrenti partecipanti alla presente gara.
5. di conoscere ed accettare tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nell'avviso d'asta;
6. di aver verificato e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e le particelle fondiari, esonerando la A.P.S.P. da qualsiasi responsabilità al riguardo e di aver vagliato tutte le circostanze che possano influire sull'offerta presentata e di considerare equa l'offerta economica prodotta;
7. di approvare, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ., le seguenti condizioni:
 - la proposta di acquisto rimane valida e irrevocabile per il periodo di 180 gg dalla data di aggiudicazione;
 - l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo l'A.P.S.P., alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. Tale facoltà dovrà in ogni caso essere manifestata prima dell'aggiudicazione;
 - il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente;
 - il passaggio di proprietà dovrà essere effettuato entro i termini stabiliti nella comunicazione di aggiudicazione con oneri a carico dell'aggiudicatario;
 - il pagamento del corrispettivo dovrà essere effettuato entro i termini previsti dalla comunicazione di aggiudicazione in un'unica soluzione;
 - qualora il pagamento non venga eseguito nei termini indicati l'amministrazione procederà ad incamerare il deposito cauzionale presentato dal medesimo aggiudicatario, a titolo di risarcimento del danno derivante dalla mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario;

- rimangono a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti e conseguenti il passaggio di proprietà del bene;
- 8) di essere a conoscenza che saranno a carico dell'acquirente le spese di rogito, le imposte di bollo, registro, ipotecaria e catastale, l'intavolazione nonché le relative volture catastali ed ogni altra spesa inerente e conseguente alla compravendita. Ogni regolarizzazione o aggiornamento di tipo tavolare, catastale o relativo ad eventuali discordanze tra lo stato reale e stato catastale sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 9) di essere consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 per le false attestazioni e dichiarazioni mendaci;
- 10) di autorizzare l'A.P.S.P. al trattamento dei propri dati personali esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;

LUOGO E DATA _____

Firma dell'offerente e/o legale rappresentante
(e timbro impresa/società/ente/altro)

Attenzione: la presente istanza deve essere prodotta unitamente a copia fotostatica, non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000 e s.m.

Spett.le

A.P.S.P “Piccolo Spedale”

Via Battaglio Feltre, 19

38050 Pieve Tesino (TN)

OGGETTO: Procedura aperta per la vendita di un compendio immobiliare di proprietà dell’A.P.S.P. “Piccolo Spedale” di Pieve Tesino

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

(in caso di persona fisica)

La/Il sottoscritta/o _____
nata/o a _____ prov. _____ il _____
residente in _____ prov. _____
Via/P.zza _____ n. _____ CAP _____
codice fiscale _____

(in caso di persona giuridica)

in qualità di _____
dell’impresa/società/ente/altro (specificare _____) con sede
legale in _____ prov. _____
via/P.zza _____ n. _____ CAP _____
codice fiscale / Partita IVA _____
Tel _____ e-mail (PEC) _____

OFFRE

per il compendio immobiliare identificato dalle particelle edificiali **543 – 545 – 548/1** e dal terreno identificato dalla particella fondiaria **3354**

Base d'asta **Euro 76.000,00 – non soggetta a ribasso**

Euro _____

(in cifre)

(in lettere)

(Nel caso di discordanza fra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere prevale quello in lettere).

La presente proposta rimane ferma e irrevocabile per 180 giorni

LUOGO E DATA _____

Firma dell'offerente e/o legale rappresentante _____
(e timbro impresa/società/ente/altro)

Firma del coniuge _____
(se in regime di comunione dei beni)

Attenzione! Inserire l'offerta in una busta chiusa, debitamente sigillata, controfirmata sui lembi stessi dall'offerente o dal legale rappresentante (se trattasi di persona giuridica o di altri), e riportante all'estero la dicitura: "OFFERTA ECONOMICA".

Prot. Acq. 97464/2025

Oggetto

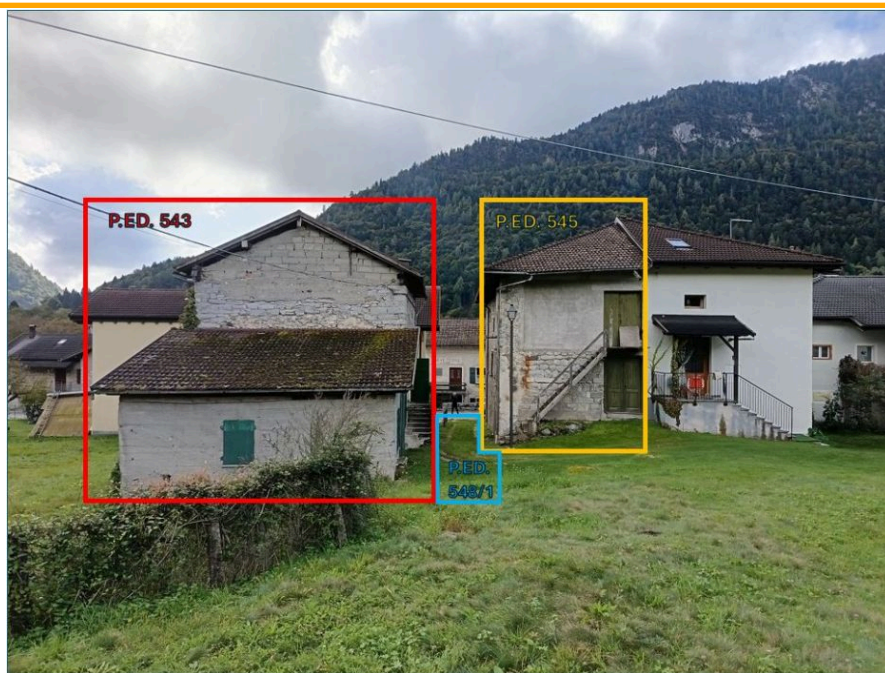
Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un compendio immobiliare ubicato in Località Pradellano - cap 38050 - Comune di Pieve Tesino (TN).

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).

Negoziio giuridico: Accordo di Collaborazione.

Richiesta di prestazione: prot. n. 97464 del 23/09/2025.



Richiedente

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

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2025/18

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

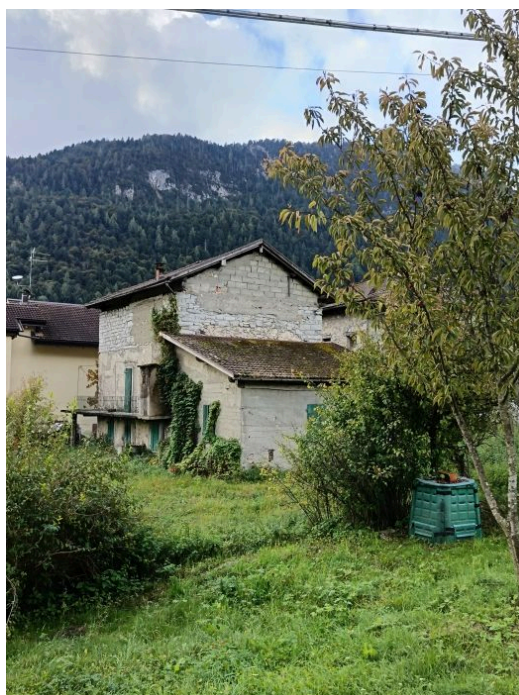
Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Visure catastali e tavolari ottenute con l'applicativo Openkat.
Testo dell'atto	Richiesta dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Piccolo Spedale" protocollo d'ingresso 59990 del 11/06/2025.
Documentazione fotografica	Acquisita in fase di sopralluogo 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 m² 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 m² 113,00; mentre la p.ed. 548/1 (categoria F/1, area urbana priva di rendita catastale) di m² 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 m² 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 m² 87,00.

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	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 (m ²)					124,50

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
P.ed. 545 (p.m. 1,3 sub. 1)	Planimetria catastale	87,00	Vedi precisazioni	1,00	87,00
TOTALE (m ²)					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 m² 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 m² 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 le 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;
- Parcheggio: 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

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'edificio 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 €/m² ed 800,00 €/m²) 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 €/m² e 550 €/m².

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_p

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 " <i>normali</i> " 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 " <i>normale e ricercata</i> "; mentre si riscontra una qualità dell'affaccio tra lo " <i>scadente e normale</i> ", 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 m². 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 m². Dall'analisi dell'atto e della storia catastale si assumono il fabbricato in condizioni di manutenzione definibili tra <i>"il normale e lo scadente"</i>, mentre l'unità immobiliare in condizioni <i>"normali"</i>. 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 <i>"degradata e normale"</i>. Infine, trattandosi di un immobile isolato, la qualità dell'affaccio può essere considerata tra il <i>"normale e di pregio"</i>.

● 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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 KI, 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 KI, nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) 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 così 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 €/m² 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 (Δq_i). 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: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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 comparabile	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	$V_{OMI} \min = \text{€}/m^2$	1.200,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2023	2/2023	1/2025	1/2025	$V_{OMI} \max = \text{€}/m^2$	1.450,00
	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
	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
	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 p_c (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 $p_c = p_{Ci} \times k_e \times k_l$ (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 $P_c = p_{Ci} \times S_T$ (euro)		69.000,00	50.000,00	76.870,00	110.000,00	$p'_c \min = \text{euro}$	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.		
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	Σ 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 Σ 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_p

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 K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) 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 così 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 €/m² 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 €/m² 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 (K_{ci}) 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 (Δq_i). 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: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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 comparabile	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
		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 LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		R1	B1	R1	R1	
Prezzo rilevato		50.000,00	20.000,00	40.000,00	$V_{OMI} \min = \text{€}/m^2$	400,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2022	1/2023	1/2025	$V_{OMI} \max = \text{€}/m^2$	550,00
	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona ed epoca comparable)	475,00	475,00	475,00	$C' (\text{euro}/m^2)$ (da scadente a normale)	200,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparable}$)	1,00	1,00	1,00	$C'' (\text{euro}/m^2)$ (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
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparable}$)	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 = $\text{euro}/m^2 (V_{OMI} \min - C')$	200,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci} \times k_e \times k_l (\text{euro}/m^2)$		333,33	294,12	238,10	Prezzo max ammissibile = $\text{euro}/m^2 (V_{OMI} \max + C'')$	750,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci} \times S_T (\text{euro})$		50.000,00	20.000,00	40.000,00	$p'_{c \min} = \text{euro}$	238,10
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		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	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	$\sum \Delta P_i$	-31.200,00		-2.176,19		-23.985,71			
	P'C	50.000,00		20.000,00		40.000,00			
	P'C $\sum \Delta P$	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
	Δ medio%	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 m ² ed un prezzo medio unitario di 2,50 €/m ² .

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 m ² ed un prezzo medio unitario di 1,76 €/m ² .

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 m ² ed un prezzo medio unitario di 2,00 €/m ² .

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 m ² ed un prezzo medio unitario di 2,00 €/m ² .

● 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: $P_{\text{corretto}} = PC_i + \sum \Delta P_i$.

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	$\sum \Delta P_i$	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 + $\sum \Delta P$	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
	Δ medio%	-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		-	-
	Δ medio%	-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

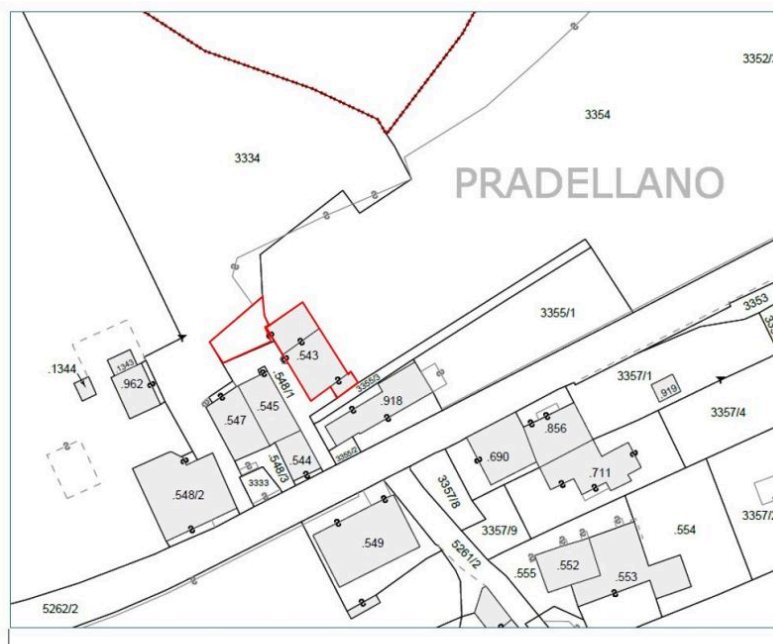
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

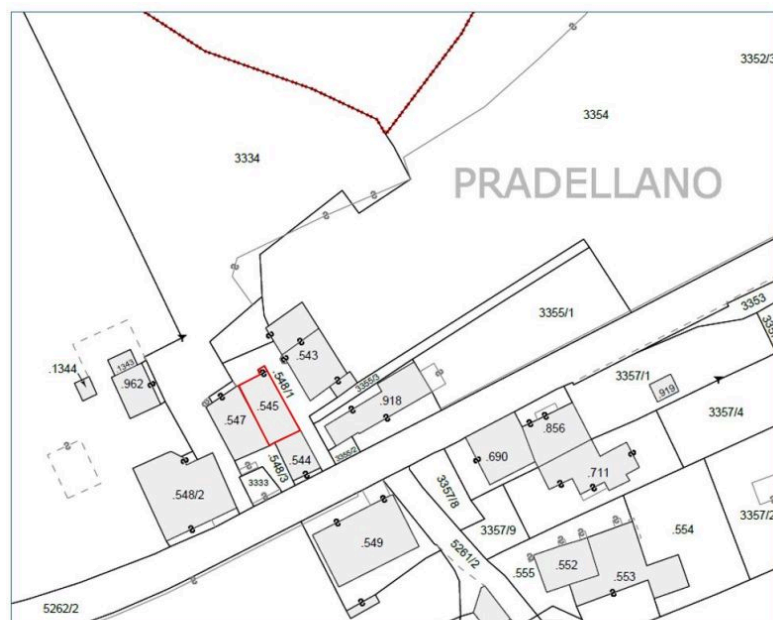
- | | |
|----|------------------------------|
| A1 | Estratti di mappa catastale |
| A2 | Inquadramento territoriale |
| A3 | Inquadramento della zona OMI |
| A4 | Documentazione fotografica |

A1 - Estratti di mappa catastale



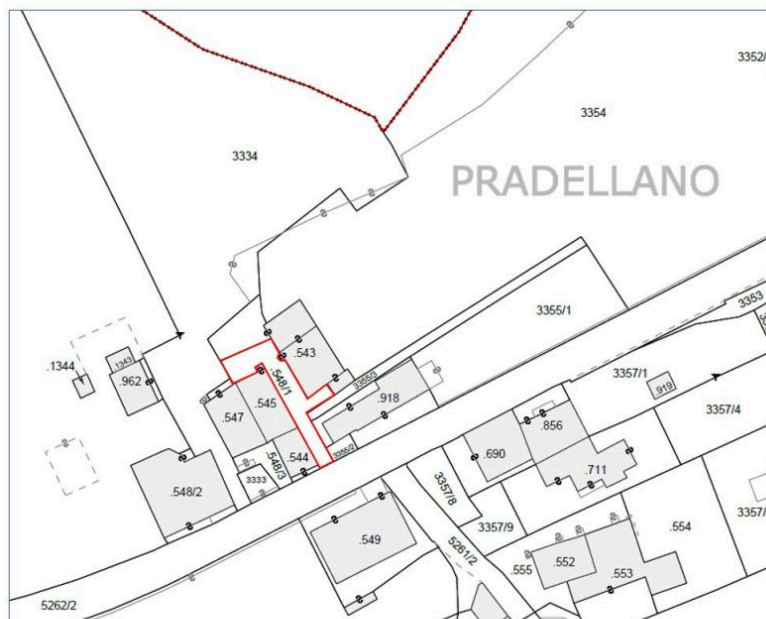
C.C. PIEVE TESINO - P.ed. 543

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



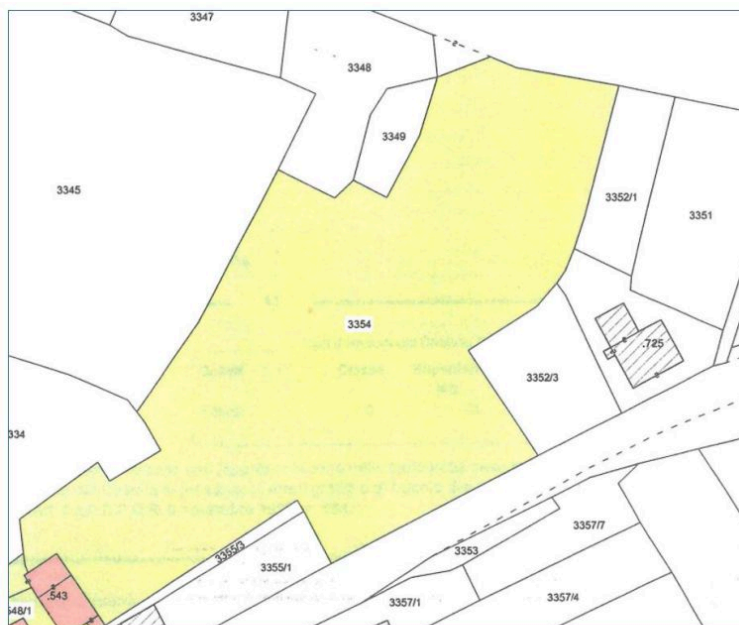
C.C. PIEVE TESINO - P.ed. 545

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



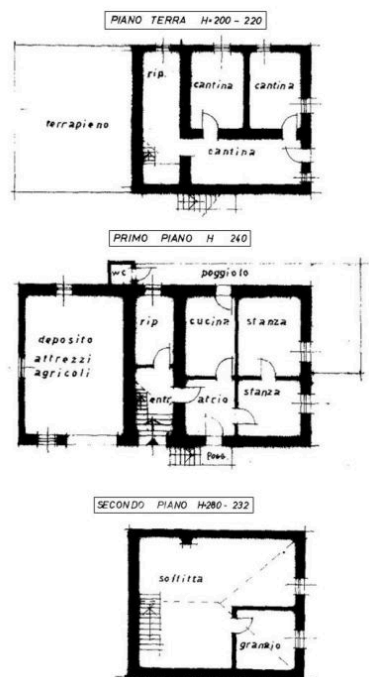
C.C. PIEVE TESINO - P.ed. 548/1

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

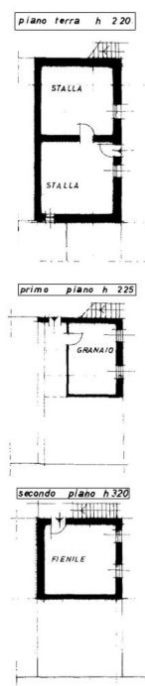


C.C. PIEVE TESINO - P.F. 3354

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

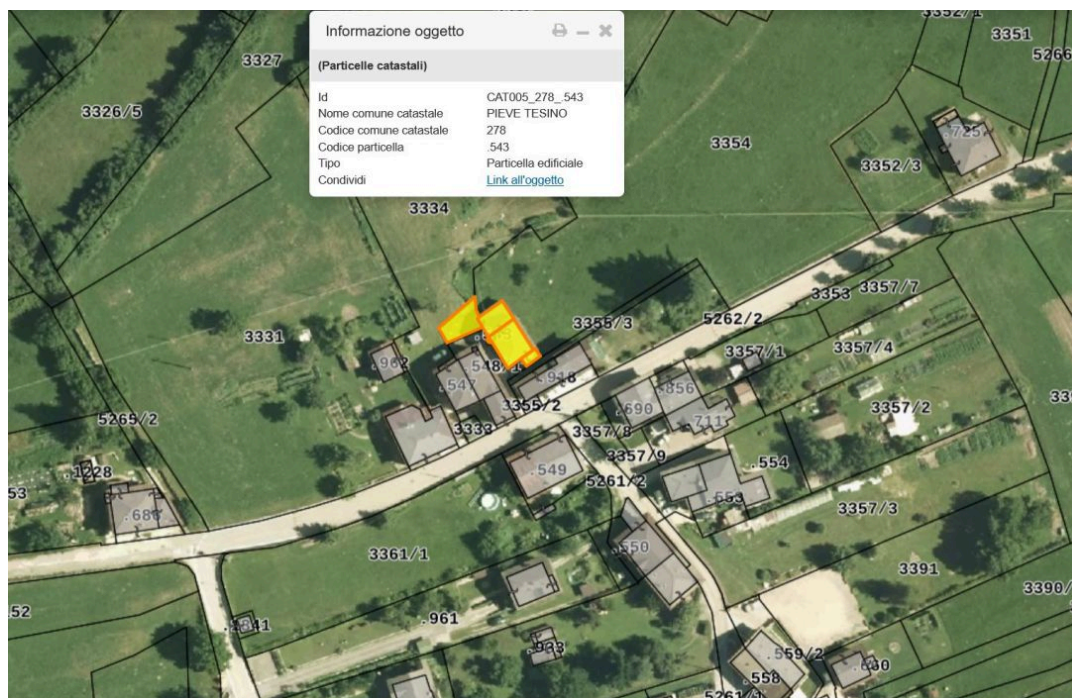


Elaborato Planimetrico - p.ed. 543 - C.C. Pieve Tesino

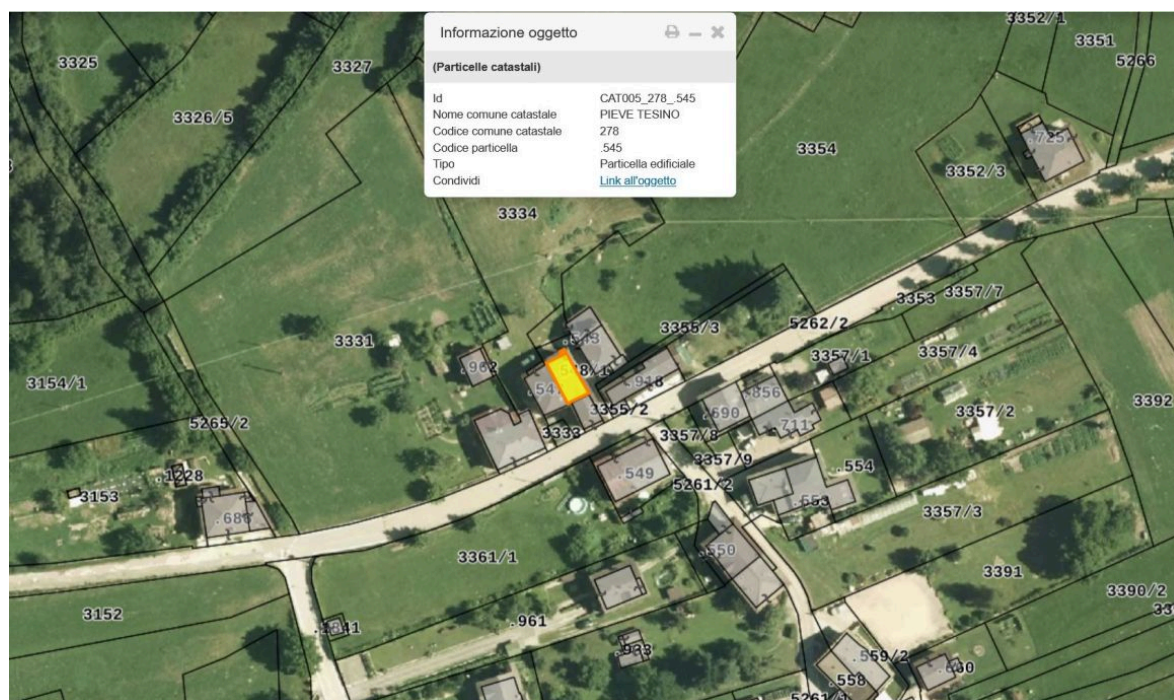


Elaborato Planimetrico - p.ed. 545 - C.C. Pieve Tesino

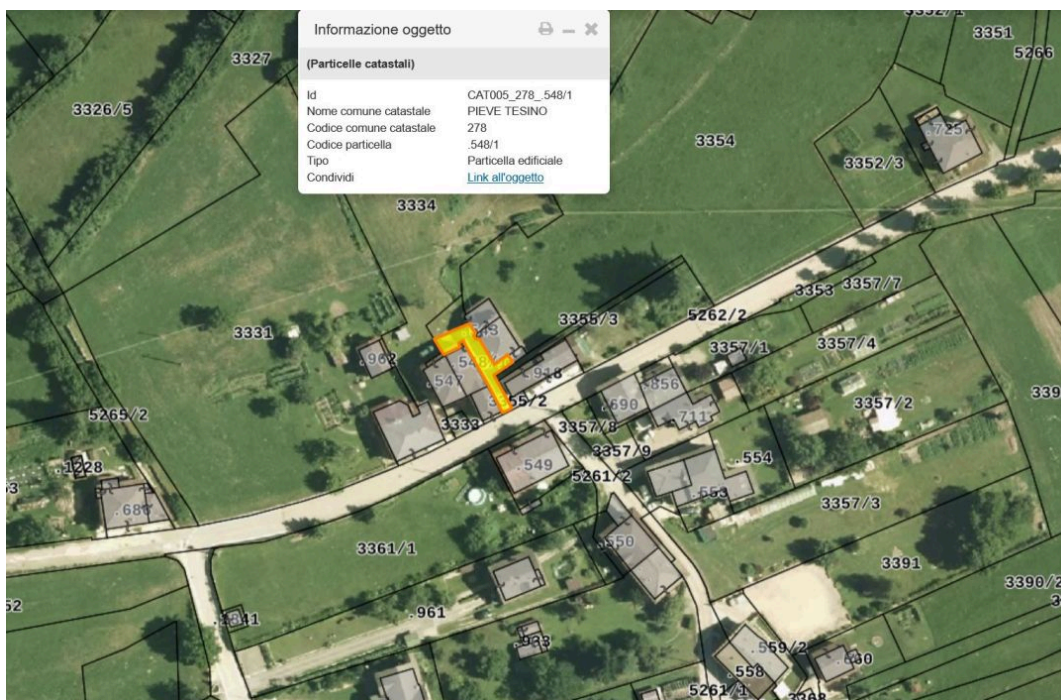
A2 - Inquadramento territoriale



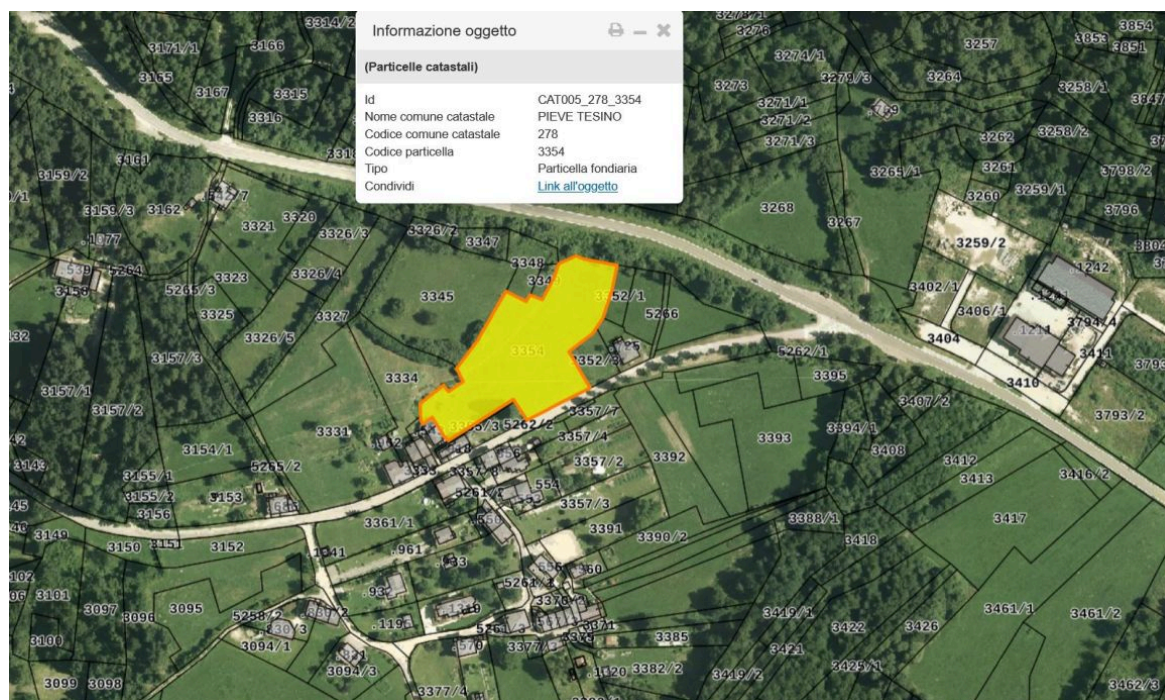
Vista Satellitare - Comune Pieve Tesino (Part. 543)



Vista Satellitare - Comune Pieve Tesino (Part. 545)

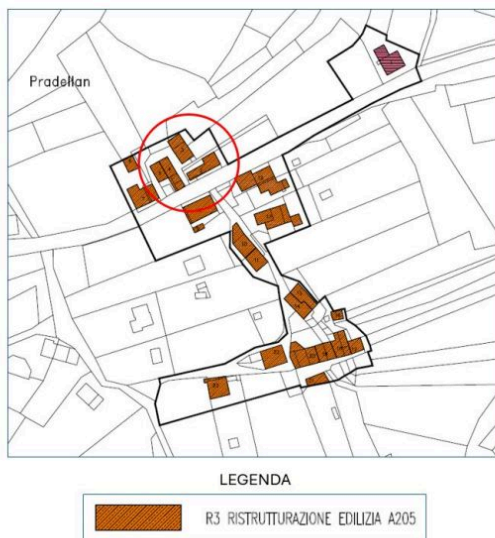


Vista Satellitare - Comune Pieve Tesino (Part. 548/1)



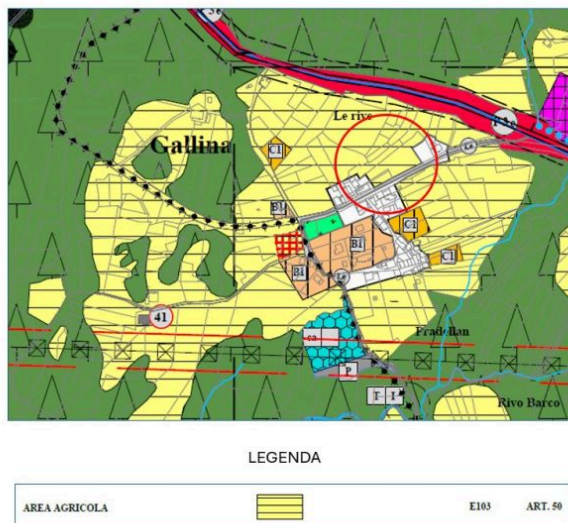
Vista Satellitare - Comune Pieve Tesino (Part. 3354)

Comune di Pieve Tesino
PIANO REGOLATORE GENERALE – Variante 2011
Insediamenti Storici - Categorie d'intervento
Tav. P1.2. PRADELLAN



Estratto PRG - Art. 32 NTA - Ristrutturazione Edilizia

Comune di Pieve Tesino
PIANO REGOLATORE GENERALE – Variante 2019
Sistema Insediativo e Infrastrutturale
Tav. P4.2
Località Pradellano



Estratto PRG - Art. 50 NTA - Aree Agricole

**COMUNE DI PIEVE
PIANO REGOLATORE GENERALE
CENTRO STORICO**

1 TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA
☒ A 2 RESIDENZIALE
☐ MISTA
☐ PRODUTTIVA
☐ SPECIALISTICA
☐ ACCESSORI

2 EPOCA DI COSTRUZIONE
☐ 6 ANTERIORE AL 1860
☐ 7 TRA IL 1860 E IL 1940
☐ 8 SUCCESSIVA AL 1940

3 DEGRADO
☐ ALTO
☒ MEDIO
☐ NULLO

4 TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA
☐ 4 DEFINIZIONE ALTA
☐ 5 MEDIA
☐ 6 BASSA
☐ 7 NULLA

5 GRADO UTILIZZO
☐ TOTALE
☐ PARZIALE
☒ NULLO

6 PERMANENZA CARATTERI TRADIZIONALI
☐ 1 VOLUMETRICI
☐ 2 COSTRUTTIVI
☐ 3 COMPLEMENTARI
☐ 4 DECORATIVI

7 CATEGORIA INTERVENTO
☐ 1 RESTAURO
☐ 2 RISANAMENTO
☒ 3 RISTRUTTURAZIONE con ampliamenti
☐ 4 DEMOLIZIONE
☐ 5 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

NOTE

SCHEDA N° 3

PRADELLANO
p.ed. 543
Data rilievo: ottobre 2003



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

**COMUNE DI PIEVE
PIANO REGOLATORE GENERALE
CENTRO STORICO**

1 TIPOLOGIA FUNZIONALE ORIGINARIA
☒ A 1 RESIDENZIALE
☐ MISTA
☐ PRODUTTIVA
☐ SPECIALISTICA
☐ ACCESSORI

2 EPOCA DI COSTRUZIONE
☐ 6 ANTERIORE AL 1860
☐ 7 TRA IL 1860 E IL 1940
☐ 8 SUCCESSIVA AL 1940

3 DEGRADO
☐ ALTO
☒ MEDIO
☐ NULLO

4 TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA
☐ 4 DEFINIZIONE ALTA
☐ 5 MEDIA
☐ 6 BASSA
☐ 7 NULLA

5 GRADO UTILIZZO
☐ TOTALE
☒ PARZIALE
☐ NULLO

6 PERMANENZA CARATTERI TRADIZIONALI
☐ 2 VOLUMETRICI
☐ 1 COSTRUTTIVI
☐ 3 COMPLEMENTARI
☐ 4 DECORATIVI

7 CATEGORIA INTERVENTO
☐ 1 RESTAURO
☐ 2 RISANAMENTO
☒ 3 RISTRUTTURAZIONE
☐ 4 DEMOLIZIONE
☐ 5 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

NOTE

MANTENERE MURATURA RASO SASSO

SCHEDA N° 4

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



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

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