

STUDIO TECNICO

Geom. Osvaldo Antonelli

Via degli Alpini, 15 fraz. Taio 38012 Predaia (TN)

Tel. 0463-468474 fax 0463-468474

e-mail tecnodue.studio@gmail.com

Cod. fisc. NTNSLD69H05C794T P. IVA 02568330225

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DELL'ORDINARIO ATTUALE VALORE DI MERCATO DEL
SUB. 5 E DEL SUB. 6 DELLA P.ED. 570 C.C. TAIO**

Committente: *Azienda Pubblica di Servizi alla Persona - Anaunia*

Località: **Predaia (TN) – fraz. Taio**



Predaia, 04.07.2025

il Tecnico: *geom. Osvaldo Antonelli*



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Osvaldo Antonelli, residente a Predaia fraz. Taio, via di Naion° 31, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trento al n° 1770, a seguito dell'incarico avuto dall'A.P.S.P. Anaunia con determinazione prot. n.1170/2025 di procedere alla determinazione dell'ordinario probabile valore di mercato degli immobili di cui all'oggetto alla data del 01.07.2025. Accettato l'incarico, il sottoscritto effettuava i rilievi di rito presso gli uffici di pubblica evidenza, Catasto e Libro Fondiario e si poneva alla ricerca di tutti gli elementi di tecnici e di diritto, atti a quantificare i beni oggetto di STIMA.

Si recava quindi in loco ove eseguiva gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti e dove praticava gli opportuni rilievi dell'immobile.

Il sottoscritto assumeva inoltre le opportune informazioni, in loco ed in Comune, necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto ed operava infine una ricerca di mercato per immobili simili nella zona di Tres del Comune di Predaia. Raccolti così tutti gli elementi necessari il sottoscritto si poneva alla stesura della sottoesposta perizia di stima.

GENERALITA' – CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATI

La valutazione degli immobili è fatta ricercando il suo più probabile valore di mercato, nello stato e nelle condizioni sia fisiche sia urbanistiche e di vincolo esistente al momento della stima. Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione, e con ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato, con equità per entrambe. Per arrivare alle conclusioni finali di valore si è adottato il metodo comparativo in base alle superfici compreso i muri perimetrali. Tale metodo è basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Nell'applicazione dei valori unitari si è proceduto valutando quanto finora detto e tutte le condizioni intrinseche e estrinseche che contribuiscono, in senso positivo o negativo, a determinare il valore di mercato dei beni oggetti di Stima.

IDENTIFICAZIONI CATASTALE E TAVOLARE

Gli immobili oggetto di stima sono identificati catastalmente con i sub. 6 e 7 della p.ed. 570 C.C Taio. Trattasi di due box auto collocati al secondo livello interrato della struttura situata in via Desiderio Reich nel centro storico della frazione di Taio nel Comune di Predaia.

La p.ed .570 è divisa materialmente, il box auto individuato dal sub. 5 è tavolarmente inserito nella P.M. 4, il box auto individuato dal sub. 6 è inserito nella P.M. 5.

Entrambe i subalterni sono classificati catastalmente in categoria C/6 Classe 3, consistenza 15 mq, superficie 18 mq con rendita di euro 32,54.

Presso gli Uffici del Libro fondiario di Cles, le P.M.4 e 5, che individuano appunto i due box, nella Partita tavolare 1157 nel foglio B, risultano di proprietà, con **quota 1/1**, a favore di: **Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Anaunia" sede di Taio C.F. 01839930227**, sono inoltre comprese le parti comuni individuate a pianta primo e secondo livello interrato, sinteticamente descritte come corsia di manovra, rampe, scale, disbrighi, bocche di lupo e vano ascensore.

La p.ed. 570 insiste sotto il suolo della p.f. 98/3, è infatti iscritto tavolarmente il diritto di superficie per anni 90 dal 24/03/2010. (vedasi gli allegati estratti tavolari e catastali)

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

I box auto oggetto di stima sono collocati al secondo piano interrato della costruzione realizzata nei primi anni 2000 nel centro storico di Taio.

L'immobile è costituito da due piani interrati con soprastante un campetto da calcetto in erba sintetica. Al primo piano interrato sono collocati posti auto mentre tutto il secondo piano interrato è occupato da box auto (trentacinque in totale) oltre alle corsie di manovra. Si accede al piano tramite la rampa carrabile.

I box oggetto della presente stima sono posizionati a ridosso del muro perimetrale sul lato est della costruzione, il muro perimetrale è in cemento armato mentre i muri divisorii sono in blocchi di cemento. Le dimensioni nette interne sono di ml. 2.85 di larghezza per una profondità pari a ml. 5.20, la superficie risulta perciò essere di mq. 14.82 che si può agevolmente arrotondare a mq. 15,00. I box sono chiusi ed accessibili tramite un portone sezionale motorizzato.

Nel P.R.G. del Comune di Predaia la particella p.f. 98/3 (soprastante la p.ed. 570) è inserita in area Sportiva, è esterna alla zona di Tutela Ambientale.

VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dei beni in esame, mediante il metodo di stima per confronto con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato.

Nell'applicazione dei valori unitari si è proceduto valutando quanto finora detto e tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche che contribuiscono, in senso positivo o negativo, a determinare il valore di mercato dei beni oggetti di Stima.

CONTEGGI DI STIMA

Valutazione a metro quadrato

Box auto - p.ed. 570 sub. 5 P.M. 4 C.C. TAIO

mq. 15,00 a €/mq. 1.350,00 = € 20.250,00

Box auto - p.ed. 570 sub. 6 P.M. 5 C.C. TAIO

mq. 15,00 a €/mq. 1.350,00 = € 20.250,00

Totale complessivo = € 40.500,00=

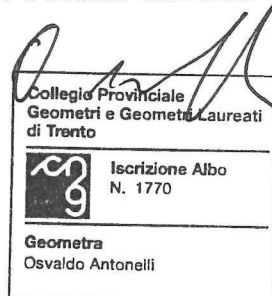
CONCLUSIONI FINALI:

In base alle indagini effettuate ed alle considerazioni sopra esposte, il valore di mercato alla data di luglio 2025 della proprietà in oggetto della A.P.S.P. Anaunia è ragionevolmente così espresso, per un totale di Euro 40.500,00 (euro quarantamila cinquecento/00)=.

Allegati:

- 1- Estratto mappa con individuazione della particella scala 1:1000
- 2- Estratto del Libro Fondiario
- 3- Estratto piano di casa materialmente divisa
- 4- Estratto P.R.G.
- 5- Visure catastali sub. 5 e sub. 6
- 6- Planimetrie catastali sub. 5 e sub. 6
- 7- Ortofoto digitale
- 8- Documentazione fotografica

il Tecnico: *geom. Osvaldo Antonelli*



VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA


(Art. 5 R.D. 09.10.1922, n. 1.366)

Il giorno 08/07/2025, presso la Cancelleria del Giudice di Pace di Cles, avanti al sottofirmato Cancelliere è presente il perito signor Osvaldo Antonelli nato a Cles (TN) il 05.06.1969 residente in via di Naion n. 31 fraz. Taio-Predaia; identificato mediante documento di identità n. CA40613SI in corso di validità, rilasciata da Comune di Predaia in data 14/05/2024, il quale chiede di poter asseverare con giuramento l'antiestesa perizia.

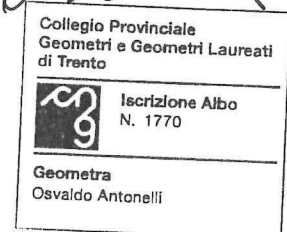
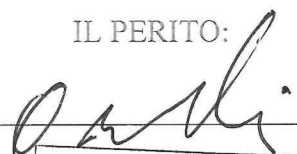
Il sottoscritto Cancelliere, previe ammonizioni di legge, ha deferito al perito il giuramento di rito che egli presta nei modi di legge, pronunciando la formula: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".

L.C.S.

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
dott.ssa Pia Paoli

IL PERITO:





SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€7,80
SETTE/80
00011115 00003E92 WDSHZ001
00017601 08/07/2025 10:34:55
4578-00010 D98760B195C12172
IDENTIFICATIVO : 01210138564571



Data:
01/07/2025
Ora: 15:12

Visura Particelle Validate

Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2025

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: PREDAIA (Cod. M344)	Ufficio Catasto competente
Comune catastale: TAO (cod. 375)	CLES
Particella Edificiale 570	



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000

Costo del documento 3 Euro

Ufficio del Libro fondiario di Cles

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE del diritto di superficie

COMUNE CATASTALE 375 Taio

1157 II dal 24/03/2010 per anni 90

Apertura il 26/05/2006

DISTRETTO Cles

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 1167/2023

P.M.4 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 2036/2012

P.M.5 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 2036/2012

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 13/06/2025			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro R.Agrario Euro
p.ed. 570		Proprietà superficiaria	0	1386	-

>-----<

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

P.M.4 A pianta secondo livello interrato: box auto.

P.M.5 A pianta secondo livello interrato: box auto.

PARTI COMUNI: Fra le porzioni 1 inclusiva 35: a pianta secondo livello interrato: corsia di manovra, rampa carrabile, scale con vano scale che salgono dal secondo livello interrato fino al primo livello interrato, due disbrighi e vano ascensore; a pianta primo livello interrato: disbrigo, vano scale e vano ascensore.

Fra le porzioni 1 inclusiva 37: a pianta secondo livello interrato: quattro bocche di lupo, deposito con scale e vano scale che salgono fino a primo livello interrato e locale contatori; a pianta primo livello interrato: cinque bocche di lupo, rampa carrabile e vano scale con scale.

Altre P.M. non richieste

08/09/2011 - G.N. 1420/30 EVIDENZA DIRITTO DI SUPERFICIE

insiste sotto il suolo della p.f. 98/3

riguarda p.ed. 570

19/04/2012 - G.N. 823/13 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 570

29/10/2012 - G.N. 2036/9 ANNOTAZIONE

vincolo di destinazione delle p.m. 4, 5, 6 e 7 della p.ed. 570 >--< a pertinenza della p.ed. 486, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122

riguarda p.ed. 570 P.M. 4, p.ed. 570 P.M. 5, p.ed. 570 P.M. 6, p.ed. 570 P.M. 7

C COMUNE

Ufficio del Libro fondiario di Cles

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 4

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Anaunia" sede di Taio, 01839930227 - quota 1/1

29/10/2012 - G.N. 2036/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 26/10/2012

C - P.M. 4

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 5

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Anaunia" sede di Taio, 01839930227 - quota 1/1

29/10/2012 - G.N. 2036/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 26/10/2012

C - P.M. 5

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 2 - Euro 6,00



C.C. TAIO

COMUNE DI TAIO

PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

P.ed. 570 - SCALA 1:200

STATO FINALE



ESTRATTO MAPPA
scala 1:1000



ESTRATTO DI MAPPA CONFORME ALLE RISULTANZE DELLA MAPPA
DI CONSERVAZIONE ALLA DATA DEL 02/02/2012

DISEGNO CONFORME ALLO STATO REALE DELLA P.ed. 570 C.C. TAIO

PIANTA SECONDO LIVELLO INTERRATO
1:200



ESTRATTO P.R.G.S. COMUNE DI PREDAIA













C.C. TAIO



P.F. 98/3 - P.ED. 570



LEGENDA :

-  Parcheggio - F305_P
-  Verde pubblico - F301_P
-  Parco urbano - F309_P
-  Area pedonale - A409_P
-  Spazio pubblico - A402
-  Civile amministrativa - F201_P
-  Scolastica culturale - F203_P
-  Sportiva all'aperto - F207_P 
-  Spazio privato da riqualificare - A405_P
-  Area libera nel centro storico - A401
-  Locale esistente - F601_P

SERVIZI PUBBLICI

F101		Servizi Civili Amministrativi	Art. 69
F103		Scolastiche e Culturali	Art. 69
F107		Impianti sportivi	Art. 69
F109		Attrezzature sportive	Art. 69
F118		Servizi Assistenziali	Art. 69

Data: 01-07-2025

Ora: 14:47:09

Visura n.: 0

Pag. 1 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 01-07-2025

Dati della richiesta	Comune di PREDAIA (codice: M344) - Comune catastale di Taio (codice: 375) - Particella edificiale: 570 - Subalterno: 5 - PM: 4	Ufficio Catasto competente Cles
----------------------	--	------------------------------------

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA ACCATASTAMENTO n. 763.001.2011; 17-06-2011 in atti dal 29-06-2011 - COSTITUZIONE	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita <small>Valore M.I.S. (*)</small>
1	375	570	5	8	4	3	-	C/6	3	15 mq	18 mq		Euro 32,54 <small>Valore M.I.S. (*)</small>
													Euro 5.466,72
Indirizzo						VIA DESIDERIO REICH; Piano: S2							
Notifica						385/2011			Partita			-	
Legenda comuni catastali						375 - TAI0							

INTESTATO

N.	C.C./PART./P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.375 / p.ed. 570 / P.M. 4	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA "ANA UNIA", C.F.: 01839930227 con sede in TAI0	PROPRIETARIO	Intestazione diritto di proprietà G.N. n. 2036.2012 del 29-10-2012 in atti dal 12-11-2012 (Contratto d.d. 26/10/2012)

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA ANA UNIA con sede in TAI0	01839930227	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016

VOLTURA n. 2696.001.2012 in atti dal 19-11-2012; DOCUMENTO GENERICO del 26-10-2012

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita Iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 01-07-2025

Dati della richiesta	Comune di PREDABA (codice: M344) - Comune catastale di Taio (codice: 375) - Particella edificiale: 570 - Subalterno: 6 - PM: 5	Ufficio Catasto competente Cles
----------------------	--	------------------------------------

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza		Superficie	Rendita Valore I.M.S. (*)
1	375	570	6	8	5	3	-	C/6	3	15 mq	18 mq	Euro 32,54 Euro 5,466,72	ACCATAMENTO n. 763.001.2011; 17-06-2011 in atti dal 29-06-2011 - COSTITUZIONE
Indirizzo					VIA DESIDERIO REICH; Piano: S2								
Notifica					385/2011			Partita		-			
Legenda comuni catastali 375 - TAO													

INTESTATO

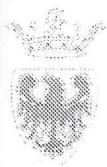
N.	C.C./PART./P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.375 / p.ed. 570 / P.M. 5	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA "ANAUUNA", C.F.: 01839930227 con sede in TAO	PROPRIETARIO	Intestazione diritto di proprietà G.N. n. 2036.2012 del 29-10-2012 in atti dal 12-11-2012 (Contratto d.d. 26/10/2012)

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA ANAUUNA con sede in TAO	01839930227	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016

VOLTURA n. 2696.001.2012 in atti dal 19-11-2012; DOCUMENTO GENERICO del 26-10-2012

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SERVIZIO CATASTO

UFFICIO DEL CATASTO DI: CLES

COMUNE AMMINISTRATIVO DI: TAO

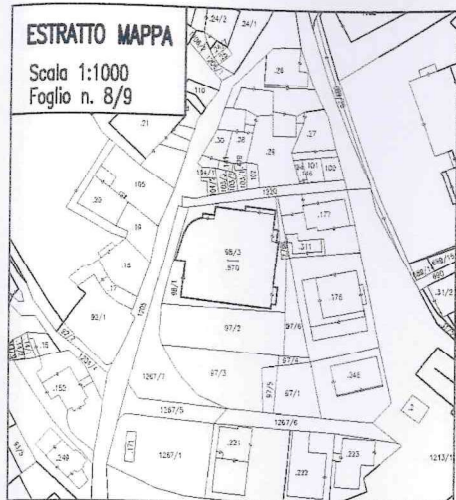
C.C. TAO P.ed. 570 Sub. 5 p.m. 4 P.T.

PROT. (riservato all'Ufficio)

N. d'ord. 5 di N. fogli 40

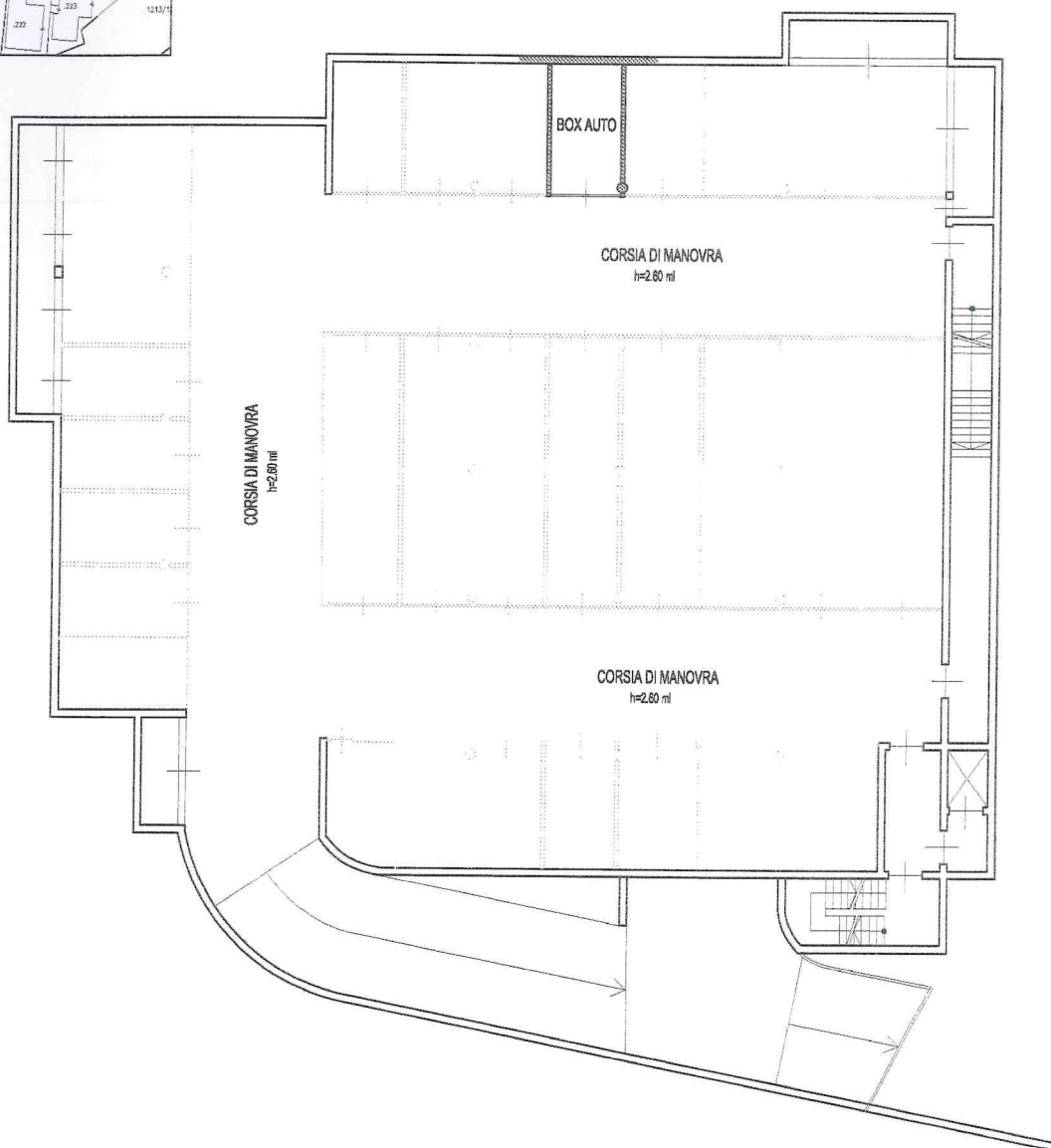
ESTRATTO MAPPA

Scala 1:1000
Foglio n. 8/9



PIANTA SECONDO PIANO INTERRATO

Scala 1:200



Ufficio del Catasto di Cles - Data rilascio: 13-06-2025 - Operatore: PRTNCL_U - Totale schede: 1

C.C.: 375 - P. ed.: 570 - Sub.: 5 - PM: 4

Prot. 763.001.2011 - Data pres.: 17-06-2011 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1

Compilato da ING. FRANCESCO GADOTTI

Iscritto all' Ordine degli INGEGNERI

della Prov. di TRENTO N. 1610

Mod. Am (Fabbricati)

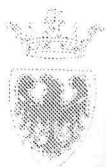
Rilievo in conformita' allo stato reale

Data 06/06/2011

Timbro e firma (*) (*non dovuta per invio telematico)



SCALA 1: 200
Indicare le principali misure esterne



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SERVIZIO CATASTO

UFFICIO DEL CATASTO DI: CLES

COMUNE AMMINISTRATIVO DI: TAIO

C.C. TAIO P.ed. 570 Sub. 6 p.m. 5 P.T.

PROT. (riservato all'Ufficio)

N. d'ord. 6 di N. fogli 40

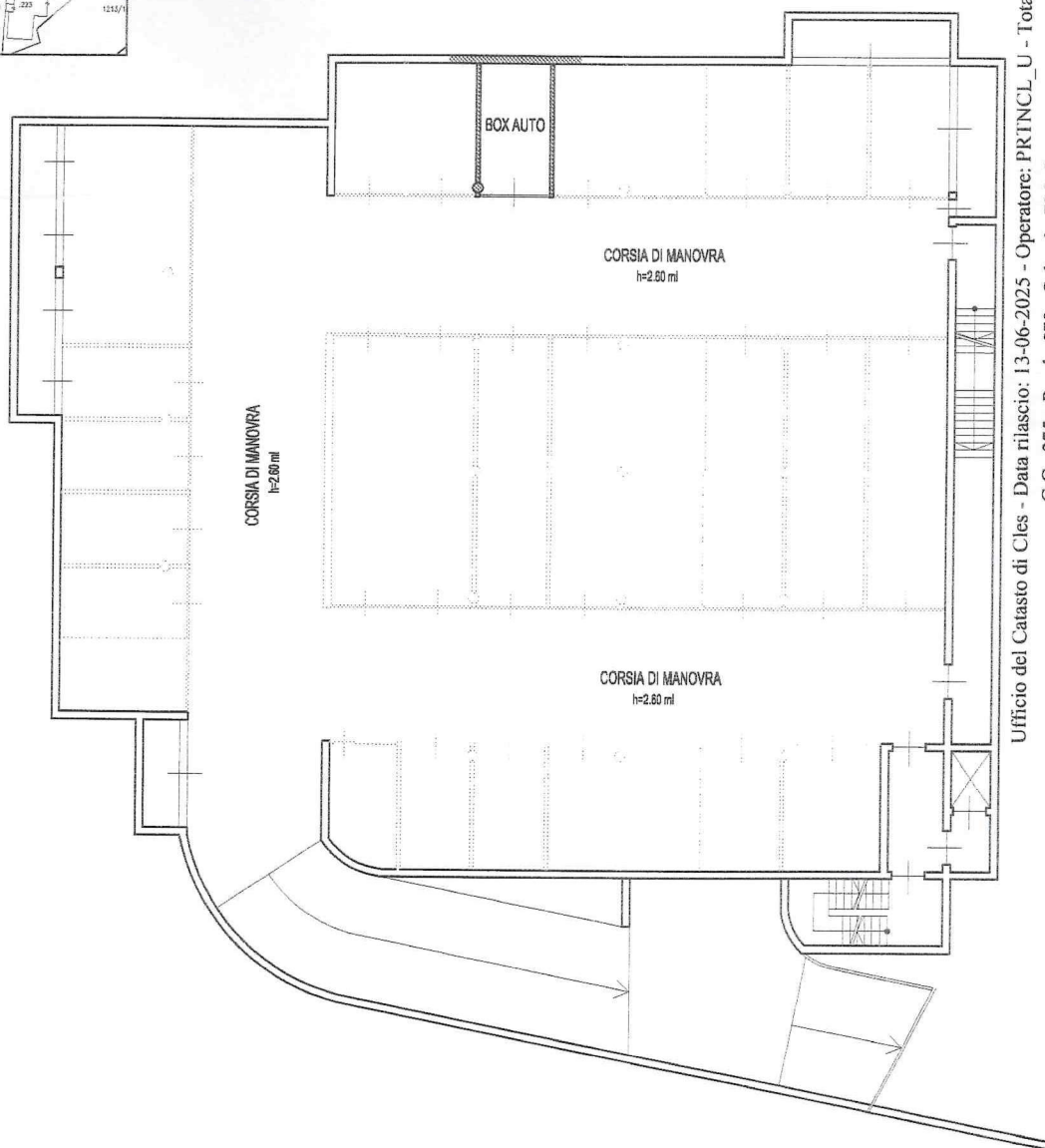
ESTRATTO MAPPA

Scala 1:1000
Foglio n. 8/9



PIANTA SECONDO PIANO INTERRATO

Scala 1:200



Ufficio del Catasto di Cles - Data rilascio: 13-06-2025 - Operatore: PRINCL_U - Totale schede: 1

C.C.: 375 - P. ed.: 570 - Sub.: 6 - PM: 5

Prof. 763.001.2011 - Data pres.: 17-06-2011 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1

Compilato da ING. FRANCESCO GADOTTI

Iscritto all' Ordine degli INGEGNERI

della Prov. di TRENTO N. 1610

Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformita' allo stato reale

Data 06/06/2011

Timbro e firma (*)

(*non dovuta per invio telematico)



SCALA 1: 200

Indicare le principali misure esterne



RAMPA DI ACCESSO
AL PIANO INTERRATO

MUNICIPIO

P.F. 98/3

P.ED. 570

Ortofoto2015 --- © Provincia Autonoma di Trento - Servizio Geologico - Ufficio Sistemi Informativi



PROVINCIA AUTONOMA
DI TRENTO

0 10 20 30m

SCALA 1:500

01/07/2025 15:57

SUB 5 – P.M. 4



Box Sub. 5

GUIDICE



SUB 6 – P.M. 5



Box Sub. 6

