

PERIZIA DI STIMA

**INERENTE IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
CONTRADDISTINTO DALLA P.ED. 110 IN C.C. VILLA LAGARINA
(ex CASERMA DEI CRABINIERI – ex NUOVO MONTE DI PIETA')**



Giovanni Toldo
MET ARCHITETTI ASSOCIATI

1. PREFAZIONE

Il sottoscritto Architetto Giovanni Toldo, nato a Rovereto (TN) il 20 giugno 1974, c.f. TLD GNN 74H20 H612K, residente a Rovereto in via Saibanti 13, libero professionista dall'anno 2003, iscritto con n° 1075 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trento, con p. iva 02146860222 dello Studio Associato **MET** Architetti Associati assieme con l'architetto Michele Martinelli, è stato incaricato dal Comune di Villa Lagarina di redigere una perizia di stima dell'immobile sopra citato ed attualmente di proprietà del comune di Villa Lagarina stesso. Il sottoscritto, oltre a provvedere ai rilievi tavolari e catastali dovuti, ha eseguito e prodotto nella primavera 2007 per conto della Amministrazione Comunale il rilievo dello stato di fatto dell'immobile, delle sue pertinenze, nonché uno studio storico sul manufatto architettonico ed il suo progettista. Vista la documentazione prodotta a seguito dei sopralluoghi, dei rilievi architettonici e topografici, catastali e tavolari e delle ricerche fatte in campo storico e circa la situazione attuale del mercato immobiliare a Villa Lagarina e dintorni, il sottoscritto si è reso edotto del valore più probabile del bene immobile in questione.

2. SITUAZIONE TAVOLARE E CATASTALE – alla data odierna:

2.1. Situazione tavolare: P.T.8

FOGLIO A/1

p.ed. 110	Casa Cortile	C.C, Villa Lagarina – località Cornalè
p.f. 297	Orto	C.C, Villa Lagarina – località Cornalè
p.f. 298/1	Orto	C.C, Villa Lagarina – località Cornalè
p.f. 298/2	Orto	C.C, Villa Lagarina – località Cornalè

FOGLIO B

Pervenuto il 21 maggio 2001 – G.N. 1945.

Diritto di proprietà in base alle delibere della Giunta Provinciale di Trento d.d. 05-11-1999 e 16-03-2001, delibera della Giunta Comunale di Villa Lagarina d.d. 23.04.2001, determinazione del dirigente del servizio patrimonio e demanio della PAT d.d. 16-05-2001 per Comune di Villa Lagarina.

FOGLIO C

30/10/2007 - G.N. 5688/1 ANNOTAZIONE:

determinazione n. 864 dd. 10.01.2007, costituente vincolo diretto di interesse culturale ai sensi degli artt. 12 e 15 del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42.

2.2. Situazione catastale (N.C.E.U.) p.ed. 110 – dicembre 2011
Comune Catastale: Villa Lagarina 436

SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	FOGLIO	PIANO	RENDITA
5	C7	1	219 mq	2	T	€ 135,73
6	C2	1	286 mq	2	T	€ 324,96
7	A4	3	5 vani	2	1	€ 237,57
8	A4	3	7 vani	2	1	€ 332,60
9	A4	3	5 vani	2	2	€ 237,57
10	A4	3	7 vani	2	2	€ 332,60

Ubicazione: Villa Lagarina, via Garibaldi
Rendita totale: € 1.601,03

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico in vigore, ossia il Piano Regolatore Generale del Comune di Villa Lagarina, inquadra l'area secondo l'art. 35 – D4 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Le superfici delle pp.ff. 297 e 298/2 vengono definite "Aree Commerciali e turistiche di interesse locale".

Gli interventi ammessi in questa zona sono i seguenti:

- lotto minimo: 1000 mq
- numero massimo di piani: 4
- indice di utilizzazione fondiaria: 70%
- rapporto di copertura: 40%
- distanza minima dai confini: 5 m

La P.ed. 110 in C.C. Villa Lagarina, ossia l'edificio con la relativa *dépendance* a nord viene inserito nella categoria "B" degli edifici del centro storico. Le possibilità di intervento sono normate dall'articolo 12 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

La cat. "B" è vincolata al rispetto delle norme stabilite dal D.Lgs. Del 29.10.1999 n° 490 e prevede che l'edificio di interesse storico possa essere oggetto di lavori di risanamento conservativo, mentre per la tettoia, in quanto corpo aggiunto privo di valore storico-artistico, si possa attuare una demolizione e ricostruzione del volume di circa 930 mc.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DELLE PERTINENZE

L'immobile: p.ed. 110

Il progetto del palazzo è di Santino Solari (1576 – 1646), architetto, capomastro e pittore di origine comasche, celebre per aver portato a termine nel 1628, dopo 14 anni di lavori, la ricostruzione del duomo di Salisburgo, distrutto da un incendio nel 1598. L'incarico gli fu affidato da Paride Lodron (1586 – 1653) principe ed arcivescovo di Salisburgo dal 1619 al 1653, originario della Val Lagarina, che fu

anche un importante mecenate in terra austriaca, ma che dimostrò sempre grande interesse per la propria terra natale. Qui infatti promosse iniziative di grande rilievo, sia in campo economico che in ambito artistico e architettonico: promosse l'edificazione del Filatoio e della Cappella di San Ruperto (capolavoro assoluto della prima età barocca del Trentino) e fece costruire il Nuovo Monte di Pietà. La funzione di **Monte di Pietà** (o Monte dei pegni) fu attiva pochi anni, fino alla metà del Seicento, quando l'edificio per oltre un secolo divenne abitazione di sacerdoti; rimase a funzione abitativa fino al 1842, sotto l'impero Austro-ungarico, che lo trasformò in *Imperial Regio Giudizio Distrettuale di Nogaredo*. L'edificio veniva allora comunemente chiamato "Il Giudizio". Con il passaggio del trentino all'Italia, il palazzo divenne proprietà del Regio Erario Italiano, finché nel XX secolo divenne sede della stazione locale dei Carabinieri fino agli anni '70. Attualmente l'edificio è disabitato e nonostante lo stato di abbandono la struttura ed i principali elementi architettonici sono in buone condizioni. Sotto il profilo artistico non vi sono elementi di particolare interesse, ma per la sua storia e il suo progettista si può nel complesso definire un buon manufatto.

La pressoché totale mancanza di impianti tecnologici ne rende più economico l'intervento di risanamento conservativo, essendo ridotte le rimozioni da eseguire.

La scossa tellurica del 13 settembre 1989 ha provocato diffuse lesioni ai solai del primo e secondo piano e a porzioni della muratura portante; tuttavia anche ai lavori di consolidamento della struttura eseguiti nell'anno 1995 la statica generale dell'edificio può definirsi integra: le parti da rimuovere riguardano essenzialmente i solai in *maltapaglia* con orditura in legno che dovrebbero in ogni modo essere sostituiti. Sono tuttora ben visibili sulle facciate i segni delle opere di consolidamento con le catene tiranti in acciaio con "chiave" e "capochiave".

Nella parte nord dell'edificio è stata costruita una tettoia, una superfetazione senza nessun valore storico-artistico, che anzi svisisce l'interessante lato nord-ovest dell'edificio. Questa tettoia è stata utilizzata negli ultimi anni, una volta dismessa la funzione di caserma dei Carabinieri, come laboratorio artigianale litografico, di cui oggi non resta traccia.

Le pertinenze:

P.f. 297

Si tratta di un terreno con forma triangolare situato tra il muro di recinzione e l'edificio; il livello è circa il medesimo del piano terra del palazzo storico.

Pp.ff. 298/1 e 298/2

Si tratta di un terreno a forma rettangolare che si estende a nord-ovest dell'edificio, separato dai terreni contigui da salti di quota e per questo non ha accesso carrabile. Queste particelle sono usufruibili solo se accorpate al terreno attiguo (pp.ff. 296/1 e 196/3) di proprietà di terzi al fine di raggiungere il lotto minimo di 1000 mq per intraprendere eventuali opere di ampliamento dell'edificio, ed avere così anche l'accesso carrabile.

CONSISTENZA DEI BENI

(calcolati in base al rilievo strumentale eseguito dal sottoscritto)

p.ed. 110

- L'edificio storico ha un sedime di 413m² e ha tre piani fuori terra (ossia piano terra, primo e secondo) più il sottotetto per un totale arrotondato di 4 x 400 = 1600m² ed un volume fuori terra di circa 5000m³.
- La tettoia ha una superficie di 245m² netti ed un volume di 930 m³.

p.f. 297: 184m²

pp.ff. 298/1 e 298/2: 768m²

5. CRITERI DI STIMA

Vista la sua praticità, nonché diffusione livello di mercato immobiliare in stime simili, si ritiene idoneo l'impiego come parametro di valutazione quello del metro quadrato commerciale prendendo come riferimento il listino "Guida Casa 2011 – Listino dei prezzi commerciali degli immobili in tutti i Comuni del Trentino" redatto a cura della F.I.M.A.A. In questo modo è possibile un immediato raffronto con i prezzi medi degli immobili della zona. Tuttavia è bene tenere conto di due ulteriori importanti aspetti nella valutazione:

- a) l'immobile nel suo insieme, con i terreni e il suo valore storico-artistico che di certo non ha termini di paragone in zona;
- b) l'elevato indice di edificabilità del compendio alberghiero che può nascere sul lotto, tra parte esistente e parte nuova.

6. VALUTAZIONE ECONOMICA

	superficie	valore	stima
A. EDIFICIO – P.ED. 110			
PIANO TERRA			
piano terra edificio storico	413m ²	900€/m ²	€ 371.700,00
piano terra – tettoia (superfettazione)	245m ²	500€/m ²	€ 122.500,00
PIANO PRIMO	413m ²	900€/m ²	€ 371.700,00
PIANO SECONDO	413m ²	900€/m ²	€ 371.700,00
SOTTOTETTO	404m ²	450€/m ²	€ 181.800,00
totale			€ 1.419.400,00
B. TERRENI			
P.f. 297	184m ²	200€/m ²	€ 36.800,00
P.f. 298/1 + p.f. 298/2	768m ²	250€/m ²	€ 192.000,00
totale			€ 228.800,00
totale Edificio + terreni			€ 1.648.200,00

7. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto finora argomentato, si ritiene di attribuire ai beni in oggetto un valore economico complessivo arrotondato di € 1.600.000,00 (euro un milione e seicentomila).

Giovanni Toldo
MET ARCHITETTI ASSOCIATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dall'alto (con messa a fuoco sul solo ex Monte di Pietà)



La facciata a sud, ossia la facciata principale, con l'ingresso



La facciata nord con parte della p.f. 298/1



Porzione orientale della facciata nord con parte della p.f. 298/1



Facciata ovest



Facciata est



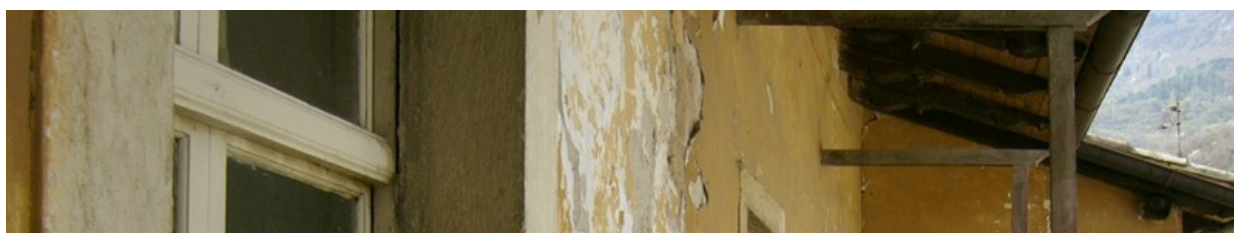
Piano terra - zona prigion



Piano terra – tettoia (superfetazione) verso il giardino a nord



Primo piano – corridoio ala est
Primo piano – ballatoio lato nord



Piano terra – corridoio d'ingresso

Terreni

