

perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

COMUNE DI PANCHIA'

Provincia di Trento

15 OTT. 2024

Prot. N° **3833**

Cat. Clas. Fasc.

VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE P.F. 971 C.C. PANCHIA'**OGGETTO :**

forma oggetto della presente perizia di stima la p.f. 971 di proprietà comunale, situata nel Comune di Panchià.

La particella oggetto della presente perizia di stima risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio Catasto di Cavalese al n° 3707/2024 datato 16.09.2024.

PROPRIETA' :

La proprietà tavolare della fondiaria 971 risulta a nome di **COMUNE DI PANCHIA'**, Piazza Chiesa n° 1 - 38030 PANCHIA' - C.F. 82000870228

PREMESSA :

Il sottoscritto perito ind. edile **Lorenzo Soppelsa**, libero professionista con studio in Cavalese via Dolomiti n° 3 - C.F. SPPLNZ61M23C372U - P.I.V.A. 01074500222, iscritto all'albo dei periti industriali edili della Provincia di Trento al n° 850, su incarico avuto dall'Amministrazione Comunale di Panchià, ha esperito i necessari rilievi catastali e tavolari ed ha assunto tutte le necessarie documentazioni per la verifica della classificazione e destinazione urbanistica, si è recato in sopralluogo ed ha proceduto alla visione del sito, constatandone l'ubicazione e l'attuale utilizzo, assumendo così tutti quei dati necessari alla formulazione del valore oggettivo del terreno considerato nella presente perizia di stima.

L'intento dell'Amministrazione Comunale di Panchià è quello di alienare il lotto di terreno edificabile oggetto della presente perizia di stima.

Lo scrivente ha provveduto al picchettamento completo del lotto nel rispetto dei vari tipi di frazionamento che si sono susseguiti negli anni in zona e che hanno interessato la fondiaria 971.

DATI DELLE SUPERFICI DA FRAZIONAMENTO

La p.f. 971 C.C. PANCHIA' ha una superficie catastale pari a m2 515,00



perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 *fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

DATI TAVOLARI DEL TERRENO

I dati tavolari della p.f. 971 sono riferiti allo stato della stessa antecedente alla redazione del tipo di frazionamento citato in precedenza.

Quadro A1

P.F. 971 PRATO CLASSE 4 SUPERFICIE ORIGINARIA 570 m2 R.D. 1,18 R.A. 0,88

Quadro A/2 - nessuna iscrizione

Quadro B - Proprietà Comune di Panchià per 1/1 atto dd. 28.04.2016

Quadro C - nessuna iscrizione

DATI CATASTALI DEL TERRENO (da tipo di frazionamento approvato)

TIPO PARTICELLA	COLTURA	CL.	SUP.	R.D.	R.A.
P.F. 971	prato	4	515	1,06	0,80

Lo scrivente segnala che la superficie fondiaria della neocostituita p.f. 971, di 515,00 m2 risulta essere inferiore a quella minima prevista dal P.R.G. vigente (600 m2).

L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere a variare il piano di lottizzazione, consentendo ai futuri acquirenti di poter edificare anche in assenza del lotto minimo.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI DEL TERRENO :

La particella fondiaria 971 è situata in via Roe , ad est della piazza principale di Panchià , a pochi metri di distanza dalla stessa e nelle immediate vicinanze del centro storico del paese.

Trattasi di una zona recentemente urbanizzata a seguito della previsione di un piano di lottizzazione redatto a fine ottobre del 2016, che ha consentito la realizzazione di alcuni nuovi edifici residenziali.

Il piano di lottizzazione ha previsto la suddivisione dei terreni in 4 lotti edificabili, su tre dei quali sono sorti altrettanti edifici residenziali per residenza ordinaria.

Ora rimane la p.f. 971 (lotto n° 4) di proprietà comunale posta, verso est, in adiacenza alla strada comunale di via Roe. A monte dalla p.f. 971 transita la strada di lottizzazione realizzata per l'accesso agli altri lotti già edificati. Verso ovest la fondiaria confina con lotto edificato con il piano attuativo mentre verso sud si ha distacco con particella fondiaria comunale n° 1318/12 e sottostante edificio privato ricadente all'intero del perimetro del centro storico.

perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

Il lotto non risulta urbanizzato e verificando quanto ripostato sul progetto di lottizzazione e nella relativa tavola delle urbanizzazioni, si può dedurre che nell'angolo verso sud - ovest sia presente l'acquedotto e che le reti tecnologiche possono essere facilmente allacciabili alle reti comunali di via Roe.

L'andamento della fondiaria è in leggera pendenza da nord verso sud ed i lati est e nord confinano con strade dalle quali si può accedere facilmente.

DESTINAZIONE URBANISTICA :

Urbanisticamente, rispetto al vigente **Piano Regolatore Generale Comunale** la p.f. 971 situata nel Comune di Panchia', ricade in area di tipo C - aree per insediamenti di riqualificazione e di nuova espansione - assoggettata al piano di lottizzazione PL1.

Rispetto ai dati urbanistici previsti nel Piano di Lottizzazione del 2016, ora la nuova previsione urbanistica contempla altre norme, precisamente:

- Lotto minimo m2 600
- SUN massima per fabbricato m2 600
- Altezza massima ml 9,00
- Altezza del fronte ml 9,00
- Numero massimo piani 3
- UF (indice utilizzo fondiario) 0,45 m2/m2

Con la superficie del lotto pari a 515,00 m2 ed un indice di utilizzo fondiario pari a 0,45 m2/m2 si precisa che la SUN ammessa è pari a 231,75 m2

SI RENDE EVIDENZA CHE SULLA P.F. 971 POTRA' SORGERE UN NUOVO EDIFICIO CHE DOVRA' CONTENERE SOLTANTO ABITAZIONI DESTINATE ALLA RESIDENZA ORDINARIA.

4. CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA :

Tenuto conto che l'obiettivo generale della stima dell'esperto risiede nella determinazione del valore generale dei beni, ovvero del prezzo che in circostanze normali può essere considerato adeguato, l'ottica nella quale si deve muovere la presente stima, è necessariamente basata sul probabile valore di mercato adottando il criterio della stima sintetico - comparativa che considera quale consistenza la superficie catastale e che assume come valore i prezzi medi di mercato di beni simili, compravenduti in epoca recente, tenuto conto della loro dislocazione, della forma geometrica, accessi e alle disposizioni urbanistiche vigenti o adottate e della presenza o meno di opere di urbanizzazione, attribuendo quindi alla entità oggetto di stima il prezzo medio unitario attualmente corrente sul mercato del luogo, riguardante trattazioni similari.

A seguito di queste considerazioni, verificate la dislocazione del lotto, le potenzialità edificatorie, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e quanto altro anzi descritto, ritenuto doveroso evidenziare che il lotto dovrà essere destinato all'edificazione di abitazioni di residenza ordinaria e quindi non uso turistico , si ritiene di valutare la realtà in oggetto come dal seguente conteggio :

perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

Calcolo valore della p.f. 971 C.C. PANCHIA' come risultante dal tipo di frazionamento n° 3707/2024 dd. 16.09.2024

NUMERO PARTICELLE E DESTINAZIONE USO	SUPERFICIE m2	€/m2	VALORE (€)
P.F. 971 - TERRENO EDIFICABILE PER RESIDENZA ORDINARIA	515,00	250,00	<u>128.750,00</u>

(dicono euro centoventottomilasettecentocinquanta./00)

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cavalese, 10 ottobre 2024

Il perito :
Perito ind. edile Lorenzo Soppelsa



ALLEGATI :

- Copia tipo di frazionamento approvato ;
- Copie visure tavolari e catastali;
- Corografia generale 1:1000;
- Copia cartografia piano regolatore generale comunale;
- Fotografie del sito.

perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CAVALESE

Piazza Verdi, 5 - 38033 Cavalese

Telefono: 0462-341047 - Telefax: 0462-340215

E-Mail: gdpcavalese@regione.taa.it

N. 228/2024 Ruolo Generale degli Affari Amministrativi

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Il giorno 14/10/2024, avanti il sottoscritto Funzionario di Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cavalese, è comparso/a personalmente il/la Signor/a LORENZO SOPPELSA nato/a a CAVALESE / TN il 23/08/1961 e residente a CAVALESE / TN in Via, Piazza, ecc. VIA RENALDO N. 7, identificato/a a mezzo CARTA DI IDENTITA' n. CA83098PX, rilasciato/a da COMUNE DI CAVALESE il 21/08/2023, il/la quale mi chiede di asseverare, mediante giuramento, la su estesa ☐ perizia ☐ traduzione.

Ammonito/a ai sensi di legge, il/la richiedente presta giuramento di rito, pronunciando la formula qui di seguito riportata:

"Consapevole delle responsabilità che con il giuramento assumo, giuro di aver svolto l'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che, si è redatto il presente verbale, che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso.

Il Funzionario di Cancelleria

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO

Dott.ssa Luisa Battisti

Il/La Richiedente



**ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI
DI TRENTO**
Perito Industriale
LORENZO SOPPELSA
Iscrizione Albo n. 850

perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222



UFFICIO CATASTO CAVALESE

COMUNE CATASTALE PANCHIÀ

TIPO DI FRAZIONAMENTO

Presentato per l'approvazione il

3707/2024

05/09/2024

da SOPPELSA LORENZO

Qualifica PERITO EDILE

Numero di iscrizione 850

Si attesta la conformità del presente tipo alle norme di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativi regolamenti di esecuzione.

Imposta di Bollo assolta in modo virtuale - Autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Trento n. 23950/97 del 2 luglio 1997

CAVALESE, il 16/09/2024

IL DIRETTORE
GIUSEPPE DE CARLI

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U – P.I.V.A. 01074500222



**SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO**



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Cavalese
Prospetto della Divisione

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2024

Data 16/09/2024
Ora 15:32:28

Dati generali

Protocollo: 3707/2024
Ufficio Catasto competente Cavalese
Comune Catastale : 264 (Panchià)

Data di presentazione: 05/09/2024
Data di approvazione: 16/09/2024
Data di scadenza: 17/09/2026

Stato del prospetto: Prenotato

DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE

[illegible]

perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

Pag. 2 di 2



Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Cavalese
Prospetto della Divisione

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2024

Data 16/09/2024
Ora 15:32:28

MOVIMENTI

Blocco	Particella Stato precedente	Tipo Operazioni	Particella Stato nuovo	Metri
1	F971	cede a	E579	54
1	F1318/12	cede a	E579	25
1	F971	cede a	F1318/12	1

perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

**Provincia Autonoma di Trento**

Servizio Catasto - Provincia di TRENTO

Data: 10/09/2024

Ora: 16.01

Tipo di frazionamento

Comune Catastale: PANCHIA - 264

Libretto: 24077 di data 04/09/2024

Il presente tipo è stato eseguito in base a rilievi sopralluogo in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relative regolamento di esecuzione.

TECNICO REDATTORE

Cognome e Nome: SOPPELSA LORENZO

Provincia: TRENTO

Qualifica Professionale: PERITO EDILE

N° di iscrizione: 850

Codice Fiscale: SPPLNZ61M23C372U

Posta Elettronica Certificata: lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Stato precedente							Stato nuovo					
Blocco	Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Tipi precedenti		Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Reddito (Euro)	
					Anno	prot.					Domini cale	Agrario
1	F971	PRATO	4	570			F971	PRATO	4	515	1.06	0.80
1	F1318/12	PASCOLO	6	76			F1318/12	PASCOLO	6	52	0.01	0.01
1							E579	EDIFICIO		79		
1												

MOVIMENTO DELLE SUPERFICI

Blocco	Particella	Tipo operazione	Particella	m²
1	F 971	Cede a	E 579	54
1	F 1318/12	Cede a	E 579	25
1	F 971	Cede a	F 1318/12	1

Non soggetto al controllo dell'ufficio del Catasto, a completa responsabilità del tecnico redattore

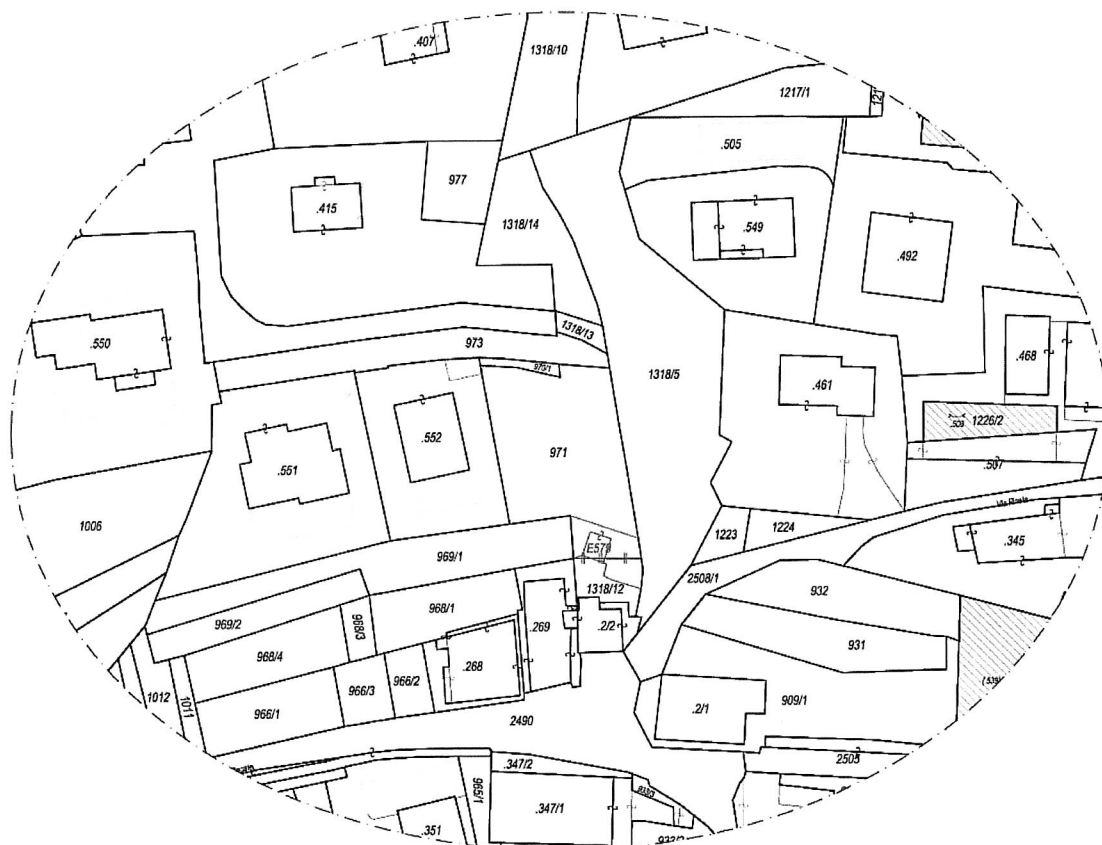
LIBRETTO DELLE MSURE0|04092024|24077|0264|0010|F971,F1318/12|SOPPELSA LORENZO|PERITO
EDILE|TRENTO|850|SPPLNZ61M23C372U|lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it|
9|1035|10|20|695914|9.O-RTAA|FR|Elaborato con QuasarX13|

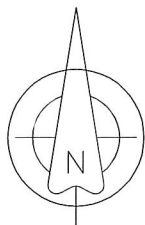
Codice di riscontro: 7d9dae6d

Pagina 1 di 4

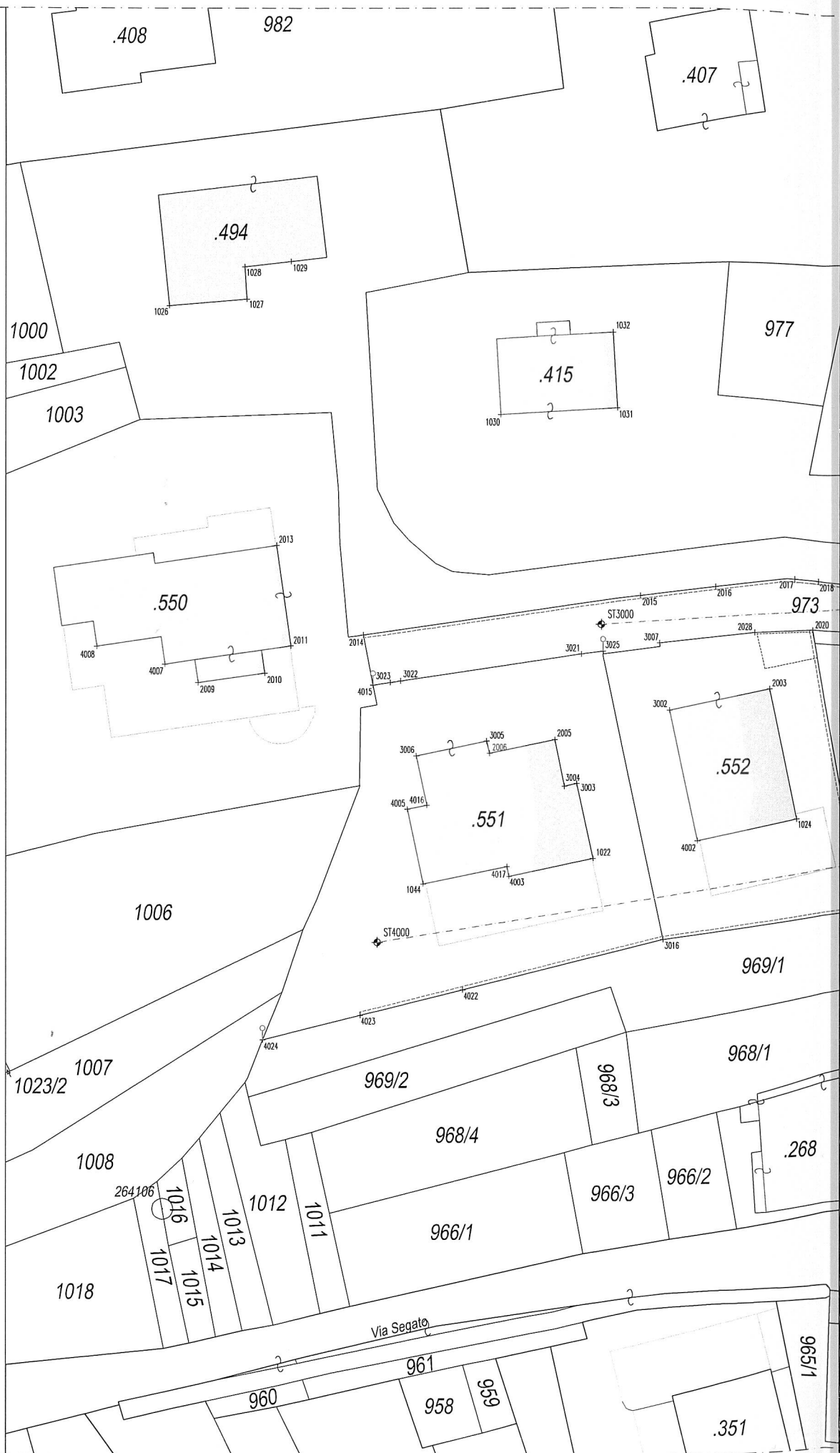
38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U – P.I.V.A. 01074500222





Comune Catastale di PANCHIA'
Ingrandimento di mappa scala a vista





perito ind. edile **LORENZO SOPPELSA**

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

Visura nr.218360

Pag. 1 di 1



Provincia di **TRENTO**

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2024

Data: 10-10-2024
Ora: 15:10:21

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di PANCHIÀ Comune catastale di PANCHIÀ Particella Fondiaria Numero Particella: 971	codice: G305 codice: 264	Ufficio Catasto competente CAVALESE
----------------------	---	-----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m ²	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	971		94	Prato	4	570	Euro 1,18	Euro 0,88	G.N. 1414 del 13.05.2019; Prospetto Nr. 265/2018 31.05.2019

Intestati

DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
N					
1	COMUNE DI PANCHIÀ	SEDE DI PANCHIÀ	82000870228	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 1352 del 17.05.2016

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro

perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

SERVIZIO
LIBRO FONDIARIO
E CATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Cavalese

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

COMUNE CATASTALE 264 Panchià

94 II

Apertura il 16/04/2004

DISTRETTO Cavalese

Piombi G.N. 3046/2024

Ultimo piombo evaso G.N. 1614/2019

		A1			
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 10/10/2024			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.f. 971		Prato	4	570	1,18
Altre particelle non richieste					R.Agrario Euro

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			
		*** Nessuna iscrizione ***			

		B			
Comune Di Panchià sede di Panchià, 82000870228 - quota 1/1					
17/05/2016 - G.N. 1352/27 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1					
Atto d.d. 28/04/2016					
riguarda p.f. 971					

		C			
		*** Nessuna iscrizione ***			

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

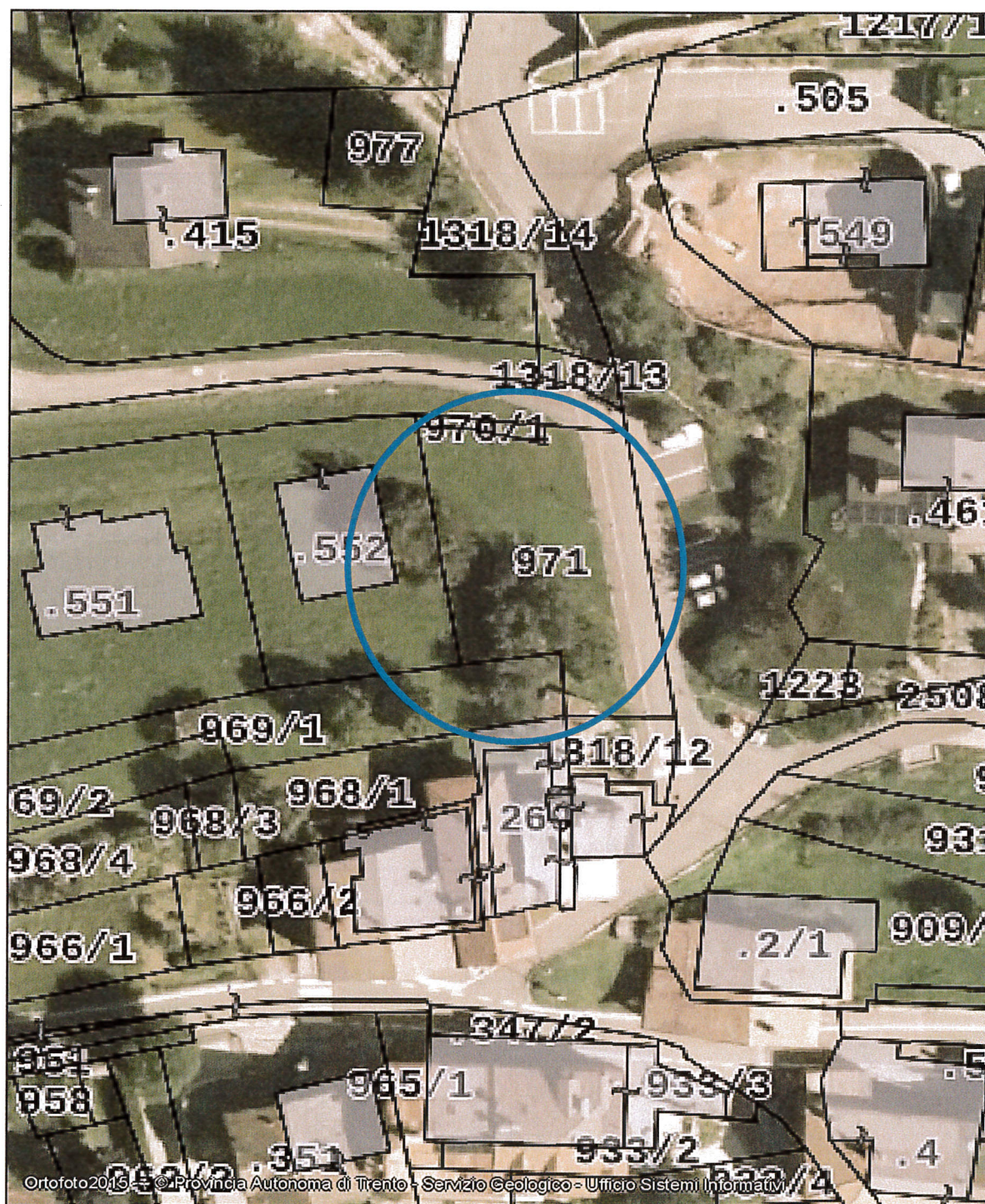
Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

ORTOFOTO 1:500



PROVINCIA AUTONOMA
DI TRENTO

0 10 20 30m

SCALA 1:500

14/10/2024 08:28

perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

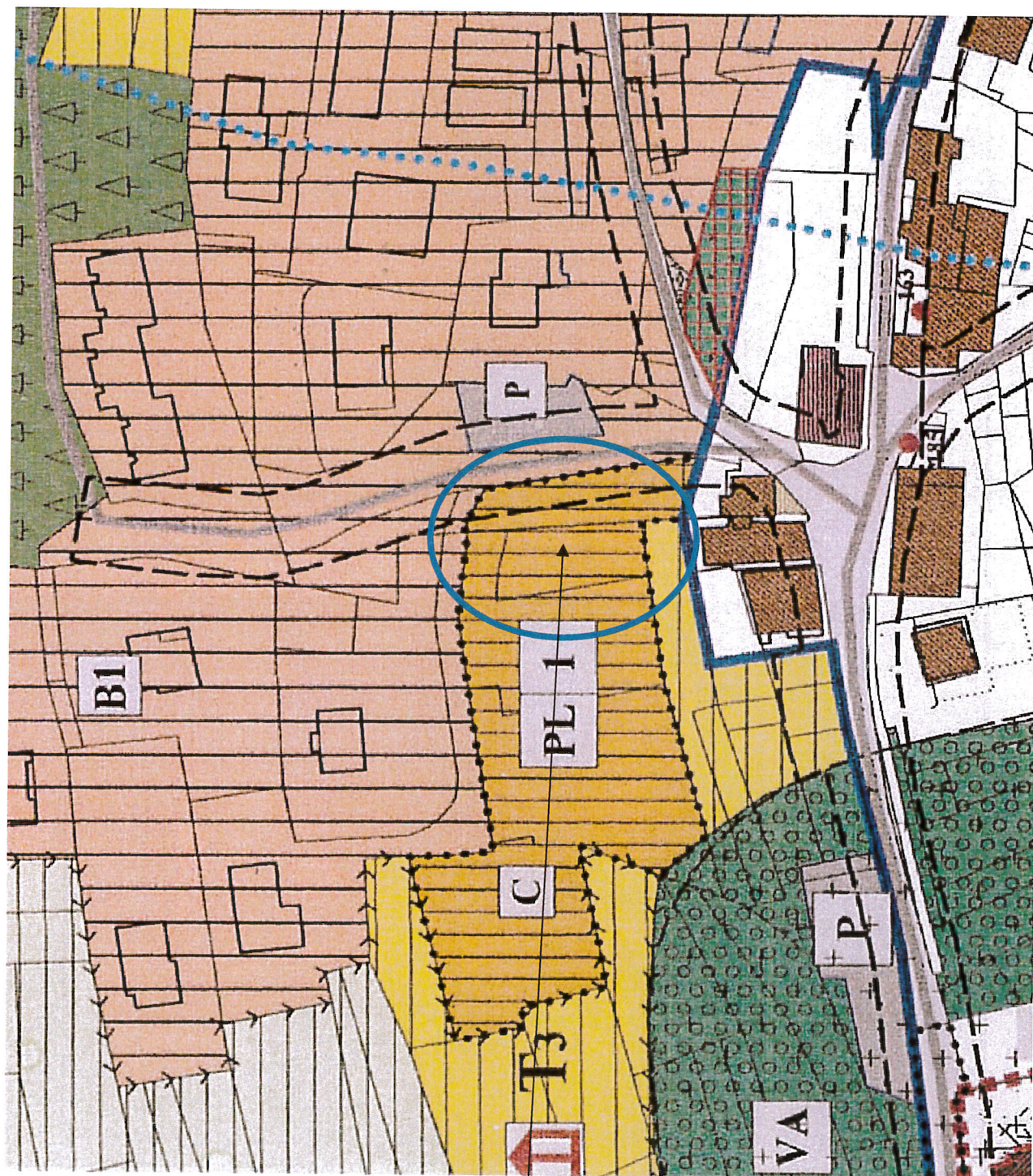
Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.epi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

ESTRATTO CARTOGRAFIA DEL P.R.G.



perito ind. edile LORENZO SOPPELSA

STUDIO TECNICO - via Dolomiti, n° 3

Tel. 0462 - 231363 * fax. 0462 - 231363

E-mail : losoppel@gmail.com - Posta Certificata : lorenzo.soppelsa@pec.eppi.it

38033 CAVALESE - (Tn)

C.F. SPP LNZ 61M23 C372U - P.I.V.A. 01074500222

LOTTO P.F. 971 - C.C. PANCHIA'



LOTTO P.F. 971



LOTTO P.F. 971