

**COMUNE DI STORO**

**PROVINCIA DI TRENTO**



**CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO  
DI DARZO e LODRONE**

38089 Storo (Tn) frazione Darzo,  
piazza Sedicesimo reggimento artiglieria, 10/B  
Sito Internet: <http://www.cmfstorodarzoelodrone.it>  
email: [darzo@cmfstorodarzoelodrone.it](mailto:darzo@cmfstorodarzoelodrone.it)  
email pec: [cmfdarzoelodrone@pec.it](mailto:cmfdarzoelodrone@pec.it)

**Relazione finale accompagnatoria  
dal Piano di riordino fondiario delle particelle catastali  
incluse nel perimetro definito dal CMF di Darzo e Lodrone  
in CC Darzo.**

**Darzo, 24 Novembre 2023**



**Per la commissione stime**

**Il Presidente**

Narciso Martin



# **Commissione per la stima dei terreni compresi nel piano di riordinamento fondiario**

## **Premesse**

### ***1. - Premesse su finanziamento e nomina commissione***

L'assemblea di zona del 18 marzo 2016 e l'assemblea generale del Consorzio di miglioramento fondiario di Darzo e Lodrone del 17 giugno 2016 approvarono il progetto di riordino fondiario del comparto agricolo a sud della campagna di Darzo fino al campo sportivo. Il progetto è composto dalla relazione tecnica e economico-agraria che evidenzia gli obiettivi economici e sociali da raggiungere con la riduzione delle particelle allora in numero di 372 in capo a 76 proprietari e con un costo di € 359.280,00 e da un estratto mappa con evidenziato il perimetro dell'area che s'intende assoggettare a riordino. La domanda di contributo venne presentata in Provincia con pec del 14 luglio 2016. Con lettera del 29 agosto 2016 il dirigente del Servizio agricoltura corrispondeva comunicando l'avvio del procedimento e la contestuale sospensione per mancanza di risorse finanziarie sul bilancio provinciale con riserva di informare il CMF dell'eventuale riavvio del procedimento.

Avuto notizia che nel bilancio provinciale dell'esercizio finanziario corrispondente all'anno solare 2022 c'erano risorse disponibili, d'intesa con il responsabile dell'ufficio competente del Servizio agricoltura con pec del 7 febbraio 2022 venne presentata una lettera di aggiornamento della domanda presentando la distinta delle variazioni intervenute al Catasto nella forma e consistenza delle particelle con allegate le visure catastali che ne riportano i GN e con dimostrazione che non è stata modificata la superficie totale compresa nel perimetro del riordino di mq. 449.119 (ettari 44,9119), una mappa catastale aggiornata ai dati rilasciati da Openkat al gennaio 2022 e gli elenchi aggiornati al gennaio 2022 in ordine alfabetico dei proprietari e in ordine numerico delle particelle fondiarie ed edificiali comprese nel perimetro approvato per il riordino con annotazione che in caso di comproprietà è indicato il rappresentante della stessa a norma dello statuto. Il dirigente del Servizio agricoltura ha concesso il finanziamento con determina n. 7273 di data 8 luglio 2022

Il Consiglio dei delegati del Consorzio nella seduta del 7 novembre 2022, viste le indicazioni e designazioni dei componenti nominava la Commissione per la stima dei terreni compresi nel piano di riordinamento fondiario di Darzo composta da Narciso Marino con funzioni di Presidente e Valter Chiari in rappresentanza del Consorzio, Giulio Beltrami nominato dal Comune di Storo, geom. Flavio Zanetti in rappresentanza del collegio dei geometri e p.a. Lina Salvadori funzionaria designata dalla Provincia con funzioni di segretaria.

### ***2. - Calendario delle riunioni.***

La commissione si riunì la prima volta su convocazione del Presidente il 15 novembre 2022 alle ore 18 ove prese atto della propria costituzione e prese in carico gli atti della precedente. La prima riunione operativa si tenne il 6 dicembre 2022 e la seconda il 16 gennaio 2023. Ne seguirono altre 7, dal 7 marzo 2023 fino all'ultima del 24 novembre 2023 che ha approvato la presente relazione, la relazione non tecnica e il fascicolo delle stime. Nel rispetto di quanto stabilito dalla Giunta provinciale con delibera n. 470 del 25 marzo 2018 le riunioni sono state considerate validamente costituite solo con la presenza di tutti i componenti e le decisioni assunte sono state approvate all'unanimità. Tuttavia sono stati redatti i verbali anche per riunioni informali di lavoro alla presenza di alcuni commissari incaricati di approfondire alcuni aspetti del procedimento di stima al fine di fornire studi e indicazioni e proposte alla commissione in sedute formali valide con la presenza di tutti i commissari

### ***3. - Particelle edificiali e pertinenze e destinazioni urbanistiche***

La commissione prende atto che a norma dell'articolo 23 del regio decreto 13 febbraio 1933, n. 215 sono esclusi dalla riunione, gli appezzamenti forniti di casa di abilitazione civile e colonica, i terreni adiacenti ai fabbricati e costituenti dipendenza dei medesimi, le aree fabbricabili, gli orti, i giardini i parchi, i terreni necessari per piazzali o luoghi di deposito di stabilimenti industriali o commerciali.

### **3.1 - Pertinenze**

La commissione considera pertinenza costituente dipendenza da edificio l'area avente uno stretto legame con la p.ed. essendo in gran parte legata alla stessa.

### **3.2 - Aree suscettibili di utilizzazione edificatoria.**

La commissione ha classificato come aree non agricole tutte le aree individuate nel vigente PRG come suscettibili di utilizzazione edificatoria ivi comprese aree estrattive e a destinazione itticola e non le ha prese in considerazione nel procedimento di stima. L'elenco delle stesse è allegato alla presente relazione.

### **3.3 - Strutture non accatastate**

All'interno del perimetro del riordino sono state individuate alcune strutture non accatastate che essendo state realizzate prima del 1967 vengono considerate come p.ed. legittimate.

## **4. - Vincoli**

Sono stati individuati dei vincoli sui terreni che la commissione ha ritenuto di rilevare e segnalare ma che non sono stati oggetto di stima particolare in termini di aggiunta o detrazione del valore della particella.

### **4.1 - Vincolo riconsegna**

La commissione ha ritenuto che le particelle fondiarie a utilizzo agricolo contigue a particelle edificatorie e strettamente collegate debbano avere un vincolo di riconsegna consentendo di fatto modifiche di forma e dimensione coerente con i principi del riordino.

### **4.2 - Presenza di recinzione fissa**

La commissione ha ritenuto di rilevare e segnalare la presenza di recinzioni ma viste le tipologie riscontrate ha valutato che ciò non influisce dal punto di vista agricolo sul valore di stima.

### **4.3 - Presenza di vincolo SIC**

Dall'apposito sito dei dati aperti della Provincia è stata scaricata la mappa del sito di interesse comunitario (SIC) codice IT3120120 Bassa valle del Chiese e sovrapposta alla mappa catastale interessata al riordino notando che una porzione del SIC interessa la fascia di acqua e la zona circostante come qui indicato



## ***1. - Strumenti e metodi***

Si è applicato un metodo di stima di tipo analitico, particellare e comparativo riferendosi a fondi campione. Si prende in esame la definizione delle aree omogenee da valutare nel riordino fondiario del C.C. Darzo. La valutazione è stata costruita sulla base di una serie di parametri ritenuti predominanti per qualificare le caratteristiche agronomiche, geografiche e climatiche delle singole particelle fondiarie. Interesse primario dell'analisi estimativa della commissione è stato il suolo agrario. Ogni considerazione che esuli dalla potenzialità agraria del suolo è stata scartata e non troverà menzione in questa perizia estimativa. Non sono state valutate attraverso i parametri la viabilità agricola, le rampe stradali, i fossi, i canali ed i rivi, i fiumi ed i torrenti. Per ogni fondo sono stati individuati una serie di caratteri negativi e positivi rispetto al valore originario del suolo, che per numero, quantità o superficie hanno costituito una voce di detrazione e/o di aggiunta ad ogni valore fondiario riportato.

## ***2. - Criteri di valutazione***

### ***2.0 - Riferimenti normativi***

Si fa riferimento all'articolo 37 comma 3 della legge provinciale 28 marzo 2003, n. 4 nei seguenti termini: "La stima del valore delle singole particelle fondiarie è effettuata sulla base della stima di particelle campione individuate dalla commissione."

### ***2.1. - Individuazione di zone omogenee e criteri di attribuzione del valore unitario***

Viene assunta come particella campione la p.f. 571/1 identificata sulla mappa allagata alla relazione con colore verde. Vengono fissati alcuni importanti punti:

- le superfici individuate catastalmente ed in mappa come strade o fossati mantengono il valore attribuito alla strada o al fossato, anche se nello stato dei luoghi si tratta di superfici agricole coltivate;
- nel caso invece la particella sia individuata catastalmente da superfici agricole coltivabili, ma nello stato dei luoghi sia occupata da viabilità o altra tipologia di manufatto, in parte o in toto, alla superficie occupata da strada o manufatto viene attribuito il valore determinato per quella tipologia (strada o altro manufatto) mentre per la superficie effettivamente occupata da coltivazioni di attribuisce il valore agricolo;
- per quanto riguarda i drenaggi, si conferma il fatto che hanno perso la loro funzione (nel corso del tempo sono stati danneggiati e/o rimossi).

### ***2.2 - Attribuzione del valore della particella campione.***

La commissione ritiene di individuare il valore unitario massimo della particella fondiaria campione nel senso di migliore che poteva vantare l'optimum delle caratteristiche poi elencate per appezzamenti coltivati in € 9,50/mq. Per l'individuazione di questo valore è stata fatta una accurata ricerca sulle recenti compravendite della zona.

Con lettera del 3 marzo 2023 prot. 94037 pervenuta dal Servizio libro fondiario e catasto si procede alla verifica di tutti i G.N. disponibili ed utilizzabili. Vengono escluse le compravendite di particelle fondiarie esterne al riordino fondiario o che interessano pertinenze di edifici esistenti. Vengono poi esclusi i valori estremi riscontrati per le aree agricole, ossia quello più alto (€ 14,94) e quello più basso (€ 6,22). I dati a disposizione non sono molti. Si provvede alla rivalutazione dei valori, riportandoli alla data del 31.01.2023.

**Tabella (1) riassuntiva dei valori utilizzati:**

valore a mq/€	valore a mq/€ attualizzato al 31.01.2023	Note
€ 7,02	€ 7,26	
€ 12,93	€ 13,34	
€ 9,80	€ 10,10	
€ 14,94	€ 15,39	Dato anomalo scartato
€ 7,36	€ 7,57	
€ 7,04	€ 7,24	
€ 9,71	€ 9,98	
€ 6,22	€ 6,37	Dato anomalo scartato
€ 10,74	€ 10,92	

L'importo medio del valore ottenuto è di € 9,54 arrotondato a € 9,50

### **2.3. - Classificazione delle particelle in base alla superficie**

Si procede con l'identificazione della superficie minima, media e massima delle particelle fondiarie, per stabilire l'unità media e determinarne il valore.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva della situazione derivante dai dati catastali:

**Tabella (3) sulle classi di grandezza delle superfici**

Superficie della particella	Numero di particelle che rientrano nel range
< 800 mq	131
800 – 1.800 mq	158
1.800 – 2.500 mq	30
>2.500 mq	20

### **3. - Individuazione dei parametri di stima e stima delle singole particelle fondiarie.**

Si procede all'individuazione dei parametri di stima, prendendo in esame quelli già utilizzati in precedenti riordini ed adeguandoli alla situazione del C.C. Darzo. Sono stati individuati una serie di parametri e di valori, tradotti in punteggi imputabili alle peculiarità di ogni singolo appezzamento ed individuate nel sopralluogo:

- 1) accessibilità
- 2) superficie
- 3) dislivello
- 4) Tessitura/composizione del terreno
- 5) sottosuolo (permeabilità)
- 6) lavorabilità (meccanizzazione)
- 7) sassosità
- 8) esposizione alla luce

Sono stati assegnati dei punteggi (max e min) ai singoli parametri, attribuendo loro un peso diverso a seconda dell'influenza che ogni singolo elemento può avere sul valore.

Anche in questo caso le valutazioni sono state ottenute per successive tarature al fine di giungere ad un valore estimativo di comparazione, in modo tale da consentire la stima delle singole particelle con riduzione al minimo della soggettività dei componenti la commissione al momento dell'attribuzione del valore delle stesse. Con l'attribuzione di detti punteggi si è ottenuto un collegamento tecnico-economico dei valori fondiari attribuiti a tutte le particelle fondiarie interessate al riordino.

I punteggi attribuiti ai singoli parametri vengono di seguito descritti specificando che la somma dei punteggi massimi è uguale a 100, quella dei punteggi minimi è pari a 80 (aggravi esclusi).

#### **3.1 - Parametri**

Gli 8 parametri sono quindi stati ripresi dal lavoro di una precedente commissione, anche se alcuni di essi (si presume) non incideranno sul valore finale perché avranno un punteggio costante per tutta la zona interessata dal riordino.

1) **Accessibilità.** Si verificherà puntualmente l'accesso ad ogni singola particella, differenziando la facilità o la difficoltà di poter accedere ai fondi con mezzi meccanici in "buono, mediocre, difficile, assente". Si tiene conto anche della presenza di accesso diretto dalla strada.

2) **Superficie.** Da indagini di mercato e dalle conoscenze dei commissari si è ritenuto di suddividere in quattro scaglioni (vedi tabella precedente) le superfici delle particelle in esame attribuendo il valore maggiore agli appezzamenti con superficie da mq 1.801 a mq 2.500, considerando questo intervallo di superficie il più appetibile dal mercato. Le particelle con una superficie minore di mq 1.800 e superiore ai 2.500 mq sono state leggermente penalizzate essendo meno facilmente collocabili sul mercato fondiario.

3) **Dislivello (Quota).** Si tratta della posizione orografica al fine di differenziare, se presenti, le zone pianeggianti dalle zone con presenza di avvallamenti o dossi.

4) **Tessitura/composizione del terreno.** Visto l'utilizzo tipico del terreno per la coltivazione del mais si ritiene che tale parametro debba essere valutato ai fini della possibile aratura senza incorrere in trovanti o altro che possa impedire una normale coltivazione. In questo caso si ritiene che l'unica problematica possa essere rappresentata dai drenaggi ma in base alla conoscenza del territorio si deduce che il verificarsi di problematiche legate alla presenza dei drenaggi sia effettivamente remota.

5) **Sottosuolo (permeabilità).** Considerando la presenza di corsi d'acqua e canali di scolo, sintomo di una notevole ricchezza idrica, della tipica coltivazione estensiva e della presenza di alcune aree umide, è stato ritenuto opportuno valutare la capacità drenante delle singole particelle.

6) **Lavorabilità (meccanizzazione)** Si valuta la possibilità dei terreni di essere lavorata con mezzi o meno. La forma irregolare e soprattutto la limitata dimensione delle particelle pregiudicano la meccanizzazione e pertanto vengono ritenute un deprezzamento.

7) **Sassosità** La presenza di sassi o altro materiale compromette in alcune situazioni la possibilità di eseguire arature limitando l'utilizzo della superficie. Il parametro è stato mantenuto anche se ritenuto poco significativo.

8) **Esposizione alla luce (Fotoperiodo).** Il parametro viene mantenuto per la presenza di zone boscate, rampe o quanto possa limitare l'insolazione.

**Tabella (4) su punteggi e parametri**

**PUNTEGGI E PARAMETRI singole particelle**

N	PARAMETRO (relativo alla particella campione)		Punti
1	Accessibilità (sono utilizzabili anche i punteggi intermedi 11 e 12)	buono	13
		difficoltoso	10
2	Superficie	inferiore a 800 mq	10
		da 801 a 1.800 mq	12
		da 1801 a 2500 mq	14
		maggiore di 2.500 mq	13
3	Dislivello (quota)	assente	12
		accentuato	10
4	Tessitura/composizione del terreno (sono utilizzabili anche i punteggi intermedi 11 e 12)	anomala	10
		equilibrata	13
5	Sottosuolo (permeabilità)	no	10
		sì	12
6	Lavorabilità (meccanizzazione, con penalizzazione delle pp.ff. troppo piccole)	buona	12
		sufficiente	11
		difficoltosa	10
7	Sassosità (mantenuto anche se poco significativo)	assente	12
		prevalente	10
8	Esposizione alla luce (mantenuto anche se poco significativo)	buona	12
		scarsa	10

Per stimare il valore teorico di ogni particella si moltiplicano i metri quadrati di superficie per **il prezzo unitario della particella campione fissato in € 9,50** per il totale del punteggio assegnato come dalla tabella qui sopra riportata e si divide per 100.

#### 4. - Valori fissi aggiunte e detrazioni

Sono poi stati individuati dei particolari valori per differenziare le caratteristiche del nudo suolo dal soprasuolo. Questo, indipendentemente dalle capacità pedologiche possono alterare il valore agrario. Dopo una attenta analisi sono state determinate le seguenti detrazioni e valori. Si sono individuate e misurate le superfici destinate a bosco, fosso canale o rivo, spazio occupato da un palo luce e telefono, da piazzale inghiaiato o in strada in terra battuta.

1. **Argine rimboschito (AB).** Si applica una riduzione di € 2,00/mq al valore unitario per la superficie approssimativa rilevata in sede di sopralluogo interessata dall'argine a ridosso di rivi o fossi con presenza di vegetazione arbustiva e arborea.
2. **Rampa argine fossi strade (R).** Per le superfici aventi tali caratteristiche si è stabilito un valore unitario di € 2,00/mq senza parametri di stima. Questa fattispecie viene applicata lungo l'argine del torrente Palvico comprendente la controripa, in sommità la pista ciclabile e il muro in calcestruzzo di protezione.
3. **Strada. (S)** Si è stabilito un valore unitario fisso di € 2,00 senza parametri di stima.
4. **Forma allungata e/o contorta (FAC).** Criterio di deduzione per quei terreni aventi una conformazione stretta e allungata oppure contorta che rende molto difficoltosa la lavorabilità tanto da essere considerato un parametro che va oltre i limiti della lavorabilità di cui al precedente parametro 6 e che comporta un deprezzamento di € 3,50/mq del valore unitario applicato all'intera superficie della particella o a parte di essa a seconda della conformazione come quantificato nella scheda di stima.

**Tabella(5) Superfici a prezzo fisso e detrazioni**

Sigla	Descrizione	Dimensione	Unità misura	VD	€ 0,00
IN	Incolto		mq.	D	€ 0,50
IM	Improduttivo		mq.	D	€ 1,50
B	Bosco		mq.	D	-€ 5,00
BS	Sistemazione superficiale		mq.	D	€ 1,00
BP	Bonifica		mq.	D	€ 3,00
SA	Strada asfaltata		mq.	D	€ 7,50
SI	Strada inghiaziata		mq.	D	€ 2,00
ST	Strada in terra battuta		mq.	D	€ 0,50
PD	Zona soggetta a ristagni		mq.	D	€ 2,00
FC	Fosso canale o rivo		mq.	D	€ 7,50
PA	Piazzale asfaltato		mq.	D	€ 7,50
PI	Piazzale inghiaiato		mq.	D	€ 2,00
PT	Piazzale terra battuta		mq.	D	€ 0,50
LS	Lagetti e stagni		mq.	D	-€ 2,00
PL	Palo Luce e Telefono		cad.	D	€ 50,00
BT	Botole sottoservizi		cad.	D	€ 50,00
MF	Metanodotto, fognatura e elettrodotta		ml.	D	€ 2,50
O	Ombrosità		mq.	D	€ 0,50
AB	Argine rimboschito		mq.	V	€ 2,00
CE	Cespugli		mq.	D	€ 1,00
SPA	Spazio pubblico attrezzato		mq.	V	€ 2,00
T	Traliccio		mq.	V	€ 0,50



<b>Sigla</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Dimensione</b>	<b>Unità misura</b>	<b>VD</b>	<b>€ 0,00</b>
S	Strada		mq.	V	€ 2,00
R	Rampa argine fossi strade		mq.	V	€ 2,00
A	Acqua (torrente, fiume, ecc.)		mq.	V	€ 2,00
CV	Cava inerti		mq	V	€ 2,00
AE	area edificiale		mq.	V	€ 2,00
ABP	Aree boscate permanenti		mq	V	€ 2,00
POZ	Pozzo autorizzato		cad.	V	€ 2.000,00
RM	Recinzione mobile		Si segnala solo la presenza		
RF	Recinzione fissa		Si segnala solo la presenza		
SIC	Sito importanza comunitaria		Si segnala solo la presenza		
VR	Vincolo di riassegnazione		Si segnala solo la presenza		
DR	Fuori riordino per destinazione non agricola				

**Tabella(5) delle aggiunte**

<b>Sigla</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Dimensione</b>	<b>Unità misura</b>	<b>Aggiunte</b>	<b>€ 0,00</b>
FR	Frutteto		mq.	A	€ 4,65
FRI	Frutteto irriguo		mq.	A	€ 4,13
FG	Frutteto a guscio		mq.	A	€ 0,50
VI	Vigneto		mq.	A	€ 4,65
FV	Filare viti		ml.	A	€ 1,55
V	Pianta di vite		n°	A	€ 7,00
PFT	Piccoli frutti a terra		mq.	A	€ 1,00
PFS	Piccoli frutti fuori terra		mq.	A	€ 3,10
N	Noce <= 15	<= 15	n°	A	€ 5,82
N1	Noce 16-25	16-25	n°	A	€ 77,47
N2	Noce 26-35	26-35	mc.	A	€ 129,11
C	Ciliegio <=15	<= 15	n°	A	€ 7,75
C1	Ciliegio 16-25	16-25	n°	A	€ 25,82
C2	Ciliegio 26-35	26-35	mc.	A	€ 51,65
PF	Piante da frutto <=10	< 10	n°	A	€ 10,00
PF1	Piante da frutto >10	> 10	n°	A	€ 30,00
C3	Ciliegio =>36	=> 36	mc.	A	€ 100,00
N3	Noce =>36	>=36	mc.	A	€ 110,00
KWF	Filare di kiwi		ml.	A	€ 2,00

## **5. - Indagini di campagna**

Durante i numerosi sopralluoghi effettuati dalla commissione nell'area del riordino sono state passate in rassegna una per una le particelle a destinazione agricola osservando coltivazioni in atto e conformazione del terreno. La quantificazione delle superfici a cui applicare i singoli parametri precedentemente descritti sono state desunte attraverso la verifica del portale SIAP e di quanto accertato in loco. Si precisa che la quantificazione delle superfici è da ritenersi approssimativa in quanto basata sulla foto aerea d.d. S e non su misure puntuali in loco. Analogamente sono state individuate e misurate le superfici destinate a acqua (torrente, fiume, ecc.), a area edificiale, a aree boscate permanenti, a argine rimboschito o rampe di argini e fossi e strade come da tabella.

## **6. - Risultati**

La Commissione ha effettuato i vari sopralluoghi e le varie operazioni per la valutazione dei valori di stima delle singole particelle fondiarie senza conoscere i nominativi dei singoli proprietari garantendo così imparzialità e terzietà. Nella determinazione dei valori estimativi corrispondenti alle diverse zone è stato effettuato un arrotondamento al centesimo di euro. Tale arrotondamento, per regola generale di diritto comunitario, deve sempre essere eseguito al centesimo di euro, procedendosi al troncamento del terzo decimale se questo è pari a 0,1,2,3 o 4 e all'arrotondamento per eccesso del secondo decimale se il terzo è pari a 5,6,7,8 o 9

Il risultato finale del lavoro della commissione stime espresso in €/mq, si riferisce al valore risultante dalla somma dei singoli punteggi determinati dai parametri di valutazione, con le aggiunte e detrazioni come indicate nella tabella sopra riportata. Per le servitù di passo iscritte, non è stato considerato alcun aggravio in quanto il riordino fondiario annullerà totalmente tutti gli asservimenti per definizione. Nel caso di coltura del suolo diverso da quello in Catasto, si è indicato ai fini estimativi la coltura riscontrata nel rilievo di campagna.

A pagina seguente si riporta lo schema della tabella di stima con utili indicazioni e spiegazioni dei contenuti di ogni singola cella di dati.

La scheda di stima è composta da quattro tabelle relative a:

- **tabella uso del suolo** con descrizione unità di misura quantità e prezzo unitario
- **tabella punteggi** ove vengono indicati i punteggi attribuiti in base alla tabella (4) a pagina 5
- **tabella valori** con descrizione e indicazione se trattasi di aggiunta o detrazione, unità di misura, quantità e prezzo unitario
- **tabella vincoli** ove è indicata con Sì o No la presenza o meno dei vincoli di cui si è riferito sopra alla tabella ( C) a pagina 7

Nelle pagine seguenti si riporta lo schema di lettura della scheda di stima

## Schema di lettura della scheda di stima

Ogni pagina riporta due schede per due diverse particelle fondiari o edificiali (queste ultime indicate con un punto che precede il numero di particella). Le singole schede sono intestate così

### ***Stima della particella numero con superficie catastale di mq mq di superficie***

Come più dettagliatamente spiegato in relazione la commissione ha tenuto conto nel procedimento di stima di due gruppi di variabili: «uso del suolo» e «punteggi».

- **Uso del suolo:** si distinguono due casi:
  - una porzione di superficie della particella presa in considerazione ha una destinazione diversa di quella del normale uso agricolo e per essa viene fissato il relativo prezzo unitario fisso;
  - sulla particella possono esserci oggetti naturali (piante o simili) o manufatti (pali, pozzetti o simili) che possono comportare un'aggiunta o una detrazione del valore di stima finale data dalle quantità indicate nell'unità di misura moltiplicate per il prezzo unitario di stima;
- **Punteggi.** Il prezzo della particella migliore presa come campione è stato fissato in € 9,50 al mq. Per ogni particella la commissione attribuisce un punteggio in base all'apposita tabella riportata in relazione (pagina \_\_) alle singole caratteristiche in modo che il totale dei punteggi indichi la percentuale da applicare al valore teorico per ottenere la stima corretta del valore della particella in esame.

### ***Tabella uso del suolo***

1- Descrizione	2 - S - A - D	3 - Quantità	4 - Unità misura	5 - Prezzo unitario
Qui viene indicata la destinazione diversa di quella agricola di una porzione di superficie (S). Oppure gli oggetti naturali o manufatti che comportano un'aggiunta (A) o una detrazione (D) ai fini della stima	Qui viene indicato se trattasi di S = Superficie A = Aggiunte D = Detrazioni	Qui vengono indicate le quantità di superficie particolare o le quantità di oggetti naturali o manufatti indicati in descrizione	Qui viene indicata l'unità di misura a cui fa riferimento il prezzo unitario	Qui viene indicato il prezzo unitario.

### ***Tabella punteggi***

Accesso	Estensione della superficie	Andamento del terreno	Profondità dello strato vegetale	Capacità drenante e permeabilità	Lavorabilità con mezzi meccanici	Sassosità	Tempo di esposizione alla luce	Totale percentuale colonna 9
P 1	P 2	P 3	P 4	P 5	P 6	P 6	P 8	P tot
Qui sopra viene riportato il punteggio attribuito alla particella in esame con riferimento alle singole caratteristiche sopra indicate e meglio specificate in tabella (4) a pagina 5 della relazione								<b>Qui viene indicata la %</b>

### ***Tabella valori***

In questa tabella vengono indicati i valori calcolati per attribuire il valore finale alla particella. Per meglio specificare i contenuti della tabella questa viene divisa in due parti

#### ***Colonne da 1 a 4***

1 - Superficie a prezzo fisso	2 - Restante superficie a prezzo pieno	3 - Valore a prezzo fisso	4 - Valore a prezzo pieno
Mq della colonna "Quantità (3)" della tabella uso del suolo	Mq della superficie catastale al netto della superficie a prezzo fisso di cui alla colonna 1	Mq colonna 1 moltiplicato per il prezzo fisso indicato in colonna 5 tabella uso suolo	Mq colonna 2 moltiplicato per il prezzo unitario teorico da campione di € 9,50

#### ***Colonne da 5 a 8***

5 - Valore aggiunte	6 - Valore detrazioni	7- Valore complessivo	8 -Valore al mq
Tabella uso suolo colonna 3 moltiplicata per il prezzo unitario fisso tabella uso suolo colonna 5	Tabella uso suolo colonna 3 moltiplicata per il prezzo unitario fisso tabella uso suolo colonna 5	Colonna 3 + (colonna 4 volte totale punteggi/100) + colonna 5- colonna 6	Colonna 7 diviso superficie catastale

### ***Tabella vincoli***

Vincolo riconsegna	Presenza di recinzione fissa	Presenza di vincolo SIC
Per la tabella vincoli si rinvia alla tabella ( C ) pagina 7 della relazione		

**Elenco delle particelle edificiali o fondiarie per le quali non viene redatta la stima perché escluse dal riordino a norma dell'art 23 del regio decreto 13 febbraio 1933, n. 215**

particella	PT	Superficie	Coltura catastale
.128	456	331	edificio
.171	172	131	edificio
.176/1	745	45	edificio
.176/2	329	45	edificio
.182	287	29	edificio
.269	209	55	edificio
.291	758	155	edificio
.292	462	1.252	edificio
.293	462	1.195	edificio
.324	249	1.343	edificio
.329	127	210	edificio
.340	447	30	edificio
.344	366	21	edificio
.361	581	218	edificio
.364	788	157	edificio
.370	1	20.589	edificio
.379	322	4.010	edificio
.420	770	120	edificio
.421	770	18	edificio
.426	760	42	edificio
.440	757	96	edificio
.451	27	28	edificio
.463	760	82	edificio
.467	1	25	edificio
552/2	1	394	prato
554	1	1.510	pascolo
556/1	788	1.200	arativo
556/2	69	2.310	arativo
559/2	464	399	arativo
559/3	1	36	arativo
560/4	788	555	improduttivo

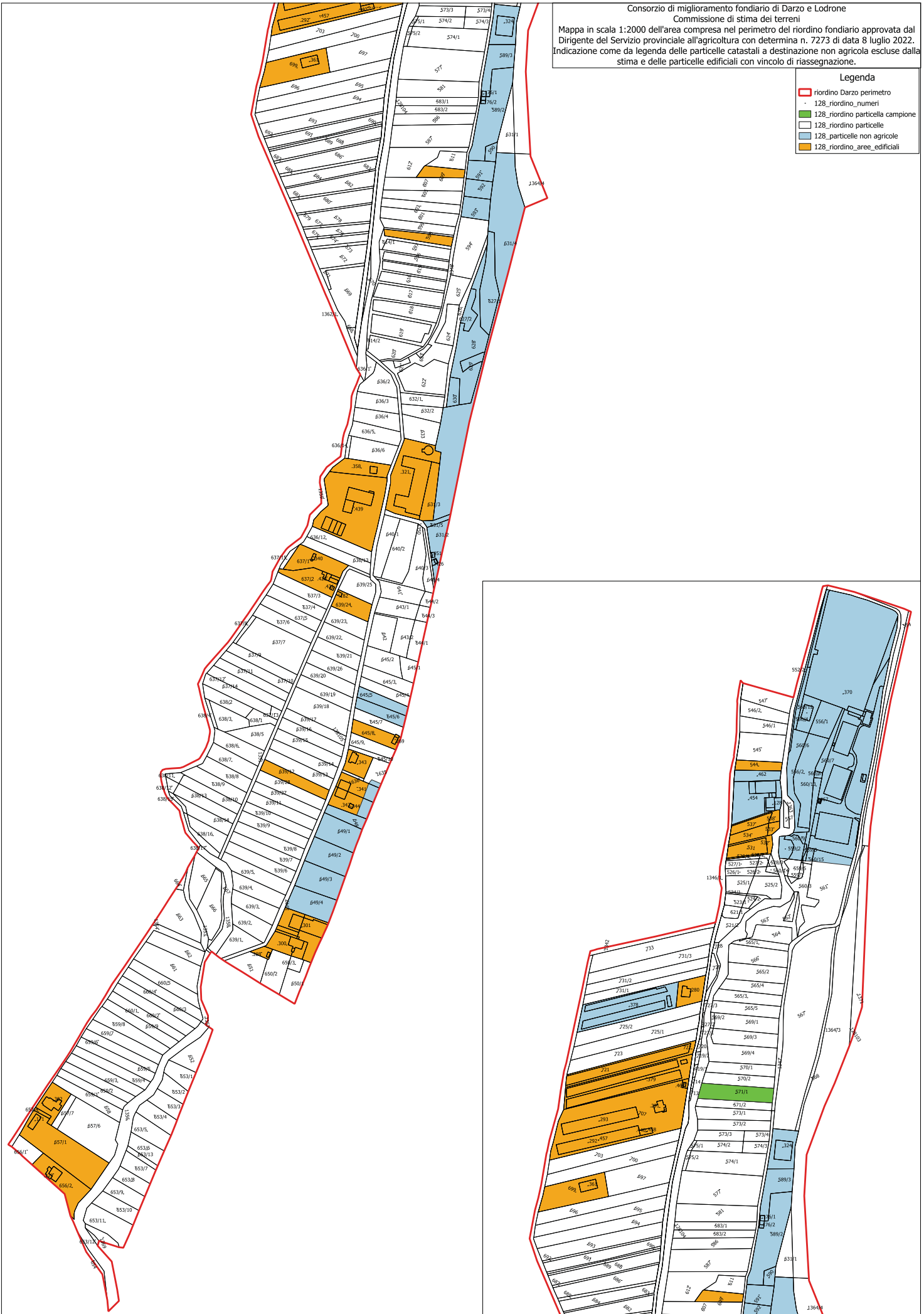
particella	PT	Superficie	Coltura catastale
560/6	69	1.470	improduttivo
560/7	788	526	improduttivo
560/8	1	66	improduttivo
560/9	464	147	prato
560/10	464	355	prato
560/12	788	266	improduttivo
560/13	1	517	prato
560/15	1	147	prato
589/2	329	2.870	prato
589/3	745	1.236	prato
590	329	284	arativo
591	329	770	arativo
592	672	712	arativo
593	672	816	arativo
627/1	672	1.806	improduttivo
627/2	672	525	pascolo
628	672	3.054	pascolo
629	672	273	pascolo
630	672	439	pascolo
631/2	27	906	prato
631/3	231	969	bosco
631/4	672	8.089	bosco
631/5	765	186	bosco
645/5	209	730	arativo
645/6	209	806	arativo
648	672	594	arativo
649/1	672	1.514	arativo
649/2	672	1.579	arativo
649/3	672	1.601	arativo
649/4	672	1.557	arativo

***Segue la mappa dell'area compresa nel perimetro del riordino***

In scala 1:2.000 come approvata dal Dirigente del servizio agricoltura con determina n. 7273 di data 8 luglio 2022 ove sono indicate le aree non stimate perché non agricole in quanto suscettibili di utilizzazione edificatorie e aree edificiali costituite da edifici e strette pertinenze come definite n .

Consorzio di miglioramento fondiario di Darzo e Lodrone  
 Commissione di stima dei terreni  
 Mappa in scala 1:2000 dell'area compresa nel perimetro del riordino fondiario approvata dal  
 Dirigente del Servizio provinciale all'agricoltura con determina n. 7273 di data 8 luglio 2022.  
 Indicazione come da legenda delle particelle catastali a destinazione non agricola escluse dalla  
 stima e delle particelle edificiali con vincolo di riassegnazione.

- Legenda**
- riordino Darzo perimetro
  - 128\_riordino\_numeri
  - 128\_riordino particelle campione
  - 128\_riordino particelle
  - 128\_riordino aree edificiali



## 7. Fascicolo delle stime

Il lavoro della commissione si è concluso con la produzione dell'allegato fascicolo di stima delle singole particelle composto da 160 pagine con la stima di 320 particelle. Il fascicolo è stato approvato all'unanimità dalla commissione nella seduta del 24 novembre 2023 alla quale erano presenti tutti i commissari.

## 8. - Trasmissione degli atti al Consorzio di miglioramento fondiario di Darzo e Lodrone

La commissione rimette al Presidente del Consorzio di miglioramento fondiario di Darzo e Lodrone anche per gli adempimenti previsti dall'articolo 37 comma 5 della legge provinciale 28 marzo 2003, n. 4 la seguente documentazione in formato analogico:

- la presente relazione, firmata dal Presidente, dai commissari e dal segretario;
- il fascicolo delle stime riprodotto in ogni pagina la firma e il timbro del Presidente della commissione;
- riassunto non tecnico;
- il fascicolo dei verbali delle sedute della commissione.

Darzo, 24 novembre 2023 prot. 41

Firma del commissario Giulio Beltrami

Firma del commissario Valter Chiari

Firma del Presidente Narciso Marini

Firma della segretaria Lina Salvadori

