

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
- email pec: cmfdarzoelodrone@pec.it

RIASSUNTO NON TECNICO

Relativo alle operazioni di stima delle pp.ff. interessate
dal Piano di Riordino Fondiario
incluse nel perimetro definito dal C.M.F. di Darzo e Lodrone
in C.C. Darzo

Darzo, 24 Novembre 2023

Per la Commissione Stime

IL PRESIDENTE:

Narciso Marini



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Narciso Marini", written over a horizontal line.

RIASSUNTO NON TECNICO DELLA RELAZIONE FINALE

Al fine di una più veloce interpretazione dei dati delle singole schede di valutazione sono di seguito riportate le principali tabelle e una breve descrizione. Per meglio comprendere i singoli valori e per un più dettagliato approfondimento dell'indirizzo di stima ci si deve rifare alla relazione di stima.

GLOSSARIO:

Zona di Stima:	Insieme di particelle con potenzialità colturali simili
Fondo Campione:	Particella più rappresentativa di ogni zona
Prezzo Iniziale	Prezzo iniziale di ogni particella derivante dalla analisi di mercato su tutta la campagna storese
Valore Teorico Particella:	Valore teorico particella derivante dalla moltiplicazione della superficie catastale per il prezzo iniziale
Punteggio:	Valore unitario di ogni elemento di differenziazione (Parametro di Stima) tra particelle della stessa zona. La sommatoria dei vari punteggi verrà divisa per 100 (punteggio massimo) in modo da rapportare tutte le particelle a quella campione.
Parametro di Stima:	Valore per punteggio (in base 100) che caratterizza la singola particella rispetto ad altre limitrofe.
Detrazioni:	Caratteristiche in diminuzione al valore del nudo suolo, (la presenza di strade, rivi, caratteristiche agronomiche ecc...)
Superficie Catastale:	Superficie desunta dalle visure catastali
Superficie a prezzo fisso:	Superficie valutata a prezzo fisso senza l'applicazione dei singoli parametri. (strade, rivi o fossi)

Superficie a prezzo pieno:	Superficie derivante dalla sottrazione alla superficie catastale della eventuale superficie a prezzo fisso
Valore a prezzo fisso:	Valore attribuito alla superficie a prezzo fisso, indipendentemente dai parametri di stima.
Valore a prezzo pieno:	Valore attribuito alla superficie a prezzo pieno, attraverso l'applicazione del P.I. (prezzo Iniziale).
Valore Totale:	Valore che si ottiene sommando il valore della superficie a prezzo pieno corretta dall'applicazione dei Punteggi, al valore della superficie a prezzo fisso detraendo il deprezzamento desumibile dalla tabella variazioni.
Valore Unitario:	Valore che si ottiene dividendo il Valore Totale per la superficie catastale, espresso in €/m ² .

DESCRIZIONE OPERAZIONI DI STIMA

1. Come prima operazione, la commissione effettuato una accurata ricerca di mercato per individuare il valore base dell'appezzamento migliore coltivato all'interno dell'area sottoposta a riordino.

Tale valore è scaturito dall'analisi di una serie di atti di compravendita di terreni, posti nelle immediate vicinanze dell'area di riordino, opportunamente ragguagliate per individuare il valore medio di mercato della particella campione, pari ad

€uro 9.50 a m²

Si precisa che il valore al m² della particella campione non è ancora quello effettivo di stima in quanto mancano tutti quegli elementi caratteristici della singola particella

2. Giunti a questo punto, si procede ad individuare i parametri di stima che differenziano ogni singola particella.

Facciamo un esempio:

La dicitura nel parametro n° 4 ***Tessitura/composizione del terreno*** – punti 13, significa che la particella avrà una profondità di terreno molto simile a quello della particella campione; viceversa se i punti attribuiti fossero 10 lo strato di terreno vegetale sarà nettamente inferiore rispetto a quello della particella campione. 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.

Parametri di valutazione delle singole particelle fondiarie

<i>PUNTEGGI e PARAMETRI Singole Particelle</i>			
<i>N°</i>	<i>PARAMETRO (rispetto alla particella campione)</i>		<i>PUNTI</i>
1	Ingresso	buono	13
		difficoltoso	10
2	Superficie	inf. 800 mq.	10
		801 - 1.800 mq.	12
		1.801 - 2.500	14
		magg. di 2.501 mq.	13
3	Dislivello (Quota)	assente	12
		accentuato	10
4	Tessitura	anomala	10
		ecquilibrata	13
5	Sottosuolo (Permeabilità)	No	10
		Si	12
6	Lavorabilità (meccanizzazione)	buona	12
		sufficiente	
		difficoltosa	10
7	Sassosità	assente	12
		prevalente	10
8	Esposizione alla luce	buona	12
		scarsa	10

Somma Punteggi Max. 100
Somma Punteggi Min. 80

- 3) La commissione ha individuato le particolarità di ogni singola particella suddividendole in detrazioni e in casi particolari stabilendo un valore fisso indipendentemente dalle considerazioni fatte in precedenza.

Si veda la tabella Uso del Suolo di seguito

DESCRIZIONE	Dim.	UM	A/D/V	VALORE
Noce <= 15	<= 15	n°	A	25,82 €
Noce 16-25	16-25	n°	A	77,47 €
Noce 26-35	26-35	mc.	A	129,11 €
Ciliegio <=15	<= 15	n°	A	7,75 €
Ciliegio 16-25	16-25	n°	A	25,82 €
Ciliegio 26-35	26-35	mc.	A	51,65 €
Piante da Frutto <=10	< 10	n°	A	10,00 €
Piante da Frutto >10	> 10	n°	A	30,00 €
Ciliegio =>36	=> 36	mc.	A	100,00 €
Noce =>36	>=36	mc.	A	110,00 €
Filare di kiwi		ml.	A	2,00 €
Incolto		mq.	D	-0,50 €
Improduttivo		mq.	D	-1,50 €
Bosco		mq.	D	-5,00 €
Sistemazione Superficiale		mq.	D	-1,00 €
Bonifica		mq.	D	-3,00 €
Strada Asfaltata		mq.	D	-7,50 €
Strada Inghiaiata		mq.	D	-2,00 €
Strada in Terra Battuta		mq.	D	-0,50 €
Zona soggetta a ristagni		mq.	D	-2,00 €
Fosso Canale o Rivo		mq.	D	-7,50 €
Piazzale Asfaltato		mq.	D	-7,50 €
Piazzale Inghaiato		mq.	D	-2,00 €
Piazzale Terra Battuta		mq.	D	-0,50 €
Laghetti e Stagni		mq.	D	-2,00 €
Palo Luce e Telefono		cad.	D	-50,00 €
Botole sottoservizi		cad.	D	-50,00 €
Metanodotto, Fognatura e Elettrodotto		ml.	D	-2,50 €
Ombrosità		mq.	D	-0,50 €
Argine Rimboschito		mq.	V	2,00 €
Cespugli		mq.	D	-1,00 €
Spazio pubblico attrezzato		mq	V	2,00 €
Traliccio		mq.	V	0,50 €
Strada		mq.	V	2,00 €
Rampa Argine Fossi Strade		mq.	V	2,00 €
Acqua (Torrente, fiume, ecc.)		mq.	V	2,00 €
Cava inerti		mq	V	2,00 €
area edificiale		mq.	V	2,00 €
Aree boscate permanenti		mq	V	2,00 €
Pozzo Autorizzato		cad.	V	2 000,00 €
Fuori Riordino x Destinazione NON Agricola				
Recinzione mobile				si segnala solo la presenza
Recinzione fissa				si segnala solo la presenza
Sito Importanza Comunitaria				si segnala solo la presenza
Vincolo di riassetto				si segnala solo la presenza

4. Procedura di calcolo

SCHEMA LETTURA SCHEDA DI STIMA

Identificativo particelle e dati catastali

Stima della particella **637/1** con supe

Parametri di stima delle singole particelle, ad ogni parametro corrispondono dei punteggi come da Tabella Punteggi e Parametri

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
13	12	12	13	12	12	12	10	96

La superficie a prezzo fisso si ottiene sommando tutti gli elementi nella tabella "Uso del Suolo" con queste caratteristiche che andranno poi a costituire il valore a Prezzo Fisso

Superficie a prezzo fisso	Valore a prezzo fisso
252	€ 504,00

La superficie a prezzo Pieno si ottiene sottraendo dalla superficie catastale la superficie a prezzo Fisso (1431m²-252m²= 1179m²)

VALORI	
Superficie a prezzo fisso	Restante superficie a prezzo pieno
252	1179

Tabella Uso del Suolo di ogni singola particella che evidenzia e quantifica superfici in detrazione e/o superfici a prezzo fisso e loro dislocazione

Uso del suolo

Descrizione	ADV	Quantità	Unità misura	Prezzo unitario
Bosco	Detrazione	48	mq	-€ 5,00
Argine rimboschito	Superficie a prezzo fisso	229	mq	€ 2,00
Acqua (torrente, fiume, ecc.)	Superficie a prezzo fisso	23	mq	€ 2,00
Noce 16-25	Aggiunta	1	n	€ 77,47
Noce 26-35	Aggiunta	0,98	mc	€ 129,11

Identificativo particelle e dati catastali

con superficie catastale di mq **1431**

Il valore delle Aggiunte e Detrazioni si ottiene sommando tutte le utilità e gli aggravii indicati nella tabella di uso del suolo

Valore aggiunte	Valore detrazioni
€ 204,00	-€ 240,00

Stima della particella **637/1** con superficie catastale di mq **1431**

Uso del suolo

Descrizione	ADV	Quantità	Unità misura	Prezzo unitario
Bosco	Detrazione	48	mq	-€ 5,00
Argine rimboschito	Superficie a prezzo fisso	229	mq	€ 2,00
Acqua (torrente, fiume, ecc.)	Superficie a prezzo fisso	23	mq	€ 2,00
Noce 16-25	Aggiunta	1	n	€ 77,47
Noce 26-35	Aggiunta	0,98	mc	€ 129,11

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
13	12	12	13	12	12	12	10	96

Valori

Superficie a prezzo fisso	Restante superficie a prezzo pieno	Valore a prezzo fisso	Valore a prezzo pieno	Valore aggiunte	Valore detrazioni	Valore complessivo	Valore al mq
252	1179	€ 504,00	€ 11.201,00	€ 204,00	-€ 240,00	€ 11.221,00	€ 7,84

Vincoli

Vincolo riconsegna	Presenza di recinzione fissa	Presenza di vincolo SIC
No	No	No

Nel corso del sopralluogo la commissione ha optato per segnalare la presenza di recinzioni o la classificazione di terreni tra Siti di Importanza Comunitaria (SIC). Qualora il terreno sia direttamente collegato con una p.ed. o un edificio per il quale è da considerarsi pertinenza, è stato individuato un vincolo di riconsegna

Vincoli

Vincolo riconsegna	Presenza di recinzione fissa	Presenza di vincolo SIC
No	No	No

Il Valore a prezzo pieno si ottiene moltiplicando la Superficie a Prezzo Pieno per il valore unitario di 9.50€/m²

a	Valore a	V
so	prezzo pieno	ag
1179	€ 11.201,00	€ 2

Il valore complessivo si ottiene moltiplicando il Valore a Prezzo Pieno per i parametri di stima divisi per 100 (11.201,00€x98/100= 10.976,98€. A questi va aggiunto il valore a Prezzo fisso, sommando poi aggiunte e detrazioni.

Valore complessivo	Valore al mq
€ 11.221,00	€ 7,84

V.C.=10.976,98€+204,00€-240,00€ = 11.221,00€
Per ottenere il valore al m² basta dividere il V.C./Superficie Catastale= 11.221,00€/1431m²
V.C.al m² = 7.84€

Storo, 24 novembre 2023



Il Presidente
(Marini Narciso)

I commissari

Marini Narciso in rappresentanza del Consorzio

Valter Chiari in rappresentanza del Consorzio

Flavio Zanetti su designazione degli ordini e collegi professionali

Lina Salvadori in rappresentanza della Provincia

Giulio Beltrami in rappresentanza del Comune di Storo

Il Segretario
(Salvadori Lina)

