PERIZIA ESTIMATIVA
DI UN IMMOBILE SITO NEL
COMUNE AMMINISTRATIVO DI TRENTO

Committente:

OGGETTO:

P.ED. 1439 C.C. VALLARSA
P.M. 10 sub 3

TIPOLOGIA: RESIDENZIALE

Riva del Garda, 25/09/2026

Il perito
Arch. Riccardo Righi

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
Dott. Architetto
RICCARDO RIGHI
1439 sez. A - ARCHITETTURA

UFFICIO

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
30022370 00003879 W17F900I
4578-00088 26/09/26 11:49:08
6453ACE1B95A4971D4112B71F0FE0B7F
IDENTIFICATIVO: 01250927627821
0 1 25 092762 782 1

PREMESSA

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un immobile residenziale ubicato in frazione Brozzi, località Obra, del Comune amministrativo di VALLARSA.

Il sottoscritto arch. RIGHI RICCARDO, iscritto all'Albo professionale ORDINE DEGLI ARCHITETTI della Provincia di TRENTO al n°1469, con studio professionale in RIVA DEL GARDA via PERNICI n. 14, si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

INCARICO – IDENTIFICAZIONE DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA, PROVENIENZA E PECULIARITA'

1.1 PROVENIENZA E PECULIARITA' DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA

P.ED. 1439 PM 10 C.C. VALLARSA

L'immobile oggetto di stima, è pervenuto all'attuale proprietaria con atto di compravendita G.N. 2897.2022 di data 01/06/2022 (contratto di data 31/05/2022).

Detto manufatto è ubicato in frazione Brozzi nella località di Obra nel comune amministrativo di Vallarsa. Si raggiunge percorrendo la strada provinciale SP89, di larghezza media mt 5.00 ml, con accesso da una strada secondaria, frazione Brozzi, dalla quale si raggiunge il compendio immobiliare denominato – villaggio "I Laresi".

Il complesso è caratterizzato da sei blocchi residenziali con dimensioni differenti, ma legati dalla stessa tipologia architettonica: due livelli fuori terra con copertura a doppia falda, alloggi a piano terra con piccoli giardini pertinenziali e alloggi al piano primo collegati con sistema di scale e ballatoi.

L'edificio in oggetto è il blocco B, posizionato nell'angolo nord-ovest del villaggio, composto da 12 unità abitative al piano terra e 12 unità al piano primo. Gli appartamenti sono standardizzati, realizzati per un utilizzo stagionale, divisi in due diverse tipologie: bilocali e trilocali. Il complesso è dotato di un comodo piazzale comune, per lo posteggio delle autovetture.

PM 10 – SUB 3

Trattasi di alloggio residenziale posto a piano terra del blocco B raggiungile da scaletta esterna scoperta. L'unità, libera su due lati, confina lateralmente con altri due appartamenti, ed è composta da: locale soggiorno cucina (stanza), disbrigo, due camere da letto e un bagno. L'ingresso è dotato di cortile pertinenziali: una buona parte del quale in pendenza. Le finiture interne sono molto buone: si rilevano infatti recenti lavori di risanamento.

1.2 DATI CENSUARI RELATIVI AGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA COMMITTENZA

Tabella dati catastali:

TIPO	PART.	sub	foglio	PM	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie
ED	1439	3	64	10	A/2	2	4 vani	48 mq

1.3 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Sulla base dell'archivio informatico del comune di Vallarsa è stato possibile identificare il titolo che definisce lo stato legittimo dell'alloggio in oggetto:

- Concessione edilizia 997/1981 di data 18/07/1981 con oggetto: costruzione di una casa a schiera (blocco B) in località I Laresi (Obra).
- Abitabilità numero 997/1981 di data 10/08/1982.

Non si segnala nessuna pratica edilizia relativa alla p.m. 10 che varia la conformazione originale.

Si evidenzia solamente una leggera variazione interna: nel recente risanamento è stato eliminato un piccolo tramezzo nel locale bagno (che identificava il sedime della vecchia doccia). Operazione che non può essere identificata come difformità sostanziale visto che si configura come un'attività di edilizia libera, che rientra tra i lavori che non prevedono la presentazione di licenza edilizia come identificato dall'art. 78 punto 2 comma a bis) di cui alla L.P. 15/2015, di cui si riporta uno stralcio:

Art. 78

Attività edilizia libera

1. Quest'articolo individua gli interventi liberi, per la cui realizzazione non è richiesto alcun titolo abilitativo. Tali interventi sono eseguiti nel rispetto degli strumenti di pianificazione e di ogni altra normativa e disciplina relativa alla loro realizzazione e, in particolare, nel rispetto delle norme antisismiche, di quelle sulla sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, di efficienza energetica, di tutela del pericolo idrogeologico, di paesaggio e qualità architettonica, di altezze e distanze.

2. Sono liberi i seguenti interventi:

a) le opere di manutenzione ordinaria previste dall'articolo 77, comma 1, lettera a);

a bis) le opere di manutenzione straordinaria, quando non comportano la modifica con opere dell'impianto distributivo interno e non riguardano le parti strutturali dell'edificio. Resta fermo l'obbligo di munirsi del titolo edilizio per gli interventi che interessano elementi strutturali;

1.4 DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

P.ed. 1439				mq lordi	coefficiente	valore risultante
pm 10	sub 3	PT	alloggio	48	1,00	48,00
			TOTALE			**48,00**

PARTE SECONDA

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

2.1 – DESTINAZIONE URBANISTICA

P.ED. 1439 C.C. Vallarsa

L'immobile oggetto di stima ricade in zona **residenziale – aree consolidate (art.24)** per come definita dalla vigente Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Vallarsa; area regolata da seguente indici urbanistici:

- Utilizzazione fondiaria massima: mc/mq 1,5;
- Altezza massima: ml 8,50;

Dalla cartografia della Sintesi geologica, si evidenzia come il manufatto ricada in zona con penalità nulle.
L'edificio non è soggetto a tutela ambientale/paesaggistica.

PARTE TERZA

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

3.1 – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto presso i beni e di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare di riferimento.
A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica resa disponibile dal proprietario, nonché acquisita mediante accesso a fonti informative pubbliche, dalla quale è stato rilevato e verificato l'individuazione catastale, le consistenze ed ogni altra informazione oggettiva sui beni oggetto di stima.
Sono esclusi dalla presente valutazione gli impianti specifici e ogni altro contenuto presente all'interno degli immobili, inclusi gli arredi, le opere d'arte, le merci, i semilavorati, i prodotti finiti e, in generale, ogni altro bene non espressamente indicato.
In conformità con i criteri estimativi internazionali, la valutazione non considera i costi di transizione (tasse, consulenze legali e professionali, costi di promozione e marketing, ecc.) correlati alla compravendita dei beni stimati.

TERMINI DI COMPARAZIONE

Le fonti dei "termini di comparazione" al fine dell'attribuzione del valore medio rilevato sono di due tipologie:

- *fonti dirette*, che si basa sui prezzi d'offerta ricavati dalla consultazione delle inserzioni sulla stampa, sul web e dall'intervista di operatori di mercato. Ad analisi conclusa fornisce per il bene oggetto di stima il più probabile prezzo d'offerta sul mercato immobiliare.
- *fonti indirette* (valori OMI), che si basa sulle quotazioni ricavate dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare. Ad analisi conclusa fornisce per il bene oggetto di stima la più probabile quotazione in riferimento al mercato immobiliare.

ANALISI DEI VALORI DA FONTI DIRETTE

L'analisi dei prezzi d'offerta è stata ricavata dalla consultazione delle inserzioni sulla stampa e sul web. Ad analisi conclusa fornisce per il bene oggetto di stima il più probabile prezzo d'offerta sul mercato immobiliare.

	Oggetto	Prezzo di offerta	€/mq	Note (anno di costruzione/ristrutturazione, box auto ecc.)
a)	Appartamento – 55 mq	59.000€	1.072	3 locali, 2 bagni, piano primo
b)	Appartamento – 54 mq	50.000€	1.000	5+ locali, 2 bagni, piano terra

Il valore parametrico varia da €/mq 1.000 a €/mq 1.072 a seconda della localizzazione, del grado di finitura e vetustà.

Pertanto, dall'analisi dei dati derivanti da fonti dirette, operati gli opportuni aggiustamenti e compensazioni al fine di rendere omogenei i dati raccolti, si determina il più probabile valore d'offerta sul mercato immobiliare del bene oggetto di stima in €/mq 1.036 arrotondabile in **1.050 €/mq.**

ANALISI DEI VALORI DA FONTI INDIRETTE

Si riportano qui di seguito le quotazioni di mercato indicate dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare (valori O.M.I.) nell'ambito territoriale del bene oggetto di valutazione.

Zona: Semicentrale – Villazzano – stato ottimo;

- l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni Immobiliari, indica le seguenti quotazioni di mercato: €/mq 1.300 - €/mq 1.500;

Viste le qualità dell'immobile nel suo complesso, si ritiene di operare una media lineare fra i valori di fascia alta/bassa e quindi, si determina in conclusione la più probabile quotazione in riferimento al mercato immobiliare del bene in oggetto dedotta da fonti indirette pari a **1.400 €/mq.**

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO RILEVATO

A seguito dei risultati ottenuti dai sopraesposti procedimenti, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del contesto in cui è inserito, nonchè delle considerazioni fino adesso fatte, si mettono a confronto il valore ottenuto dalle fonti dirette (€/mq 1.050) e da quelle indirette (€/mq 1.400), ritenendo di eseguire una ulteriore media tra i valori. In tal modo si definisce il valore medio rilevato pari a **1.225 €/mq.**

ATTRIBUZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO/DEMERITO

Coefficienti di merito/demerito riscontrati:

- Alloggio residenziale usato, con finiture buone. Pertanto, si pone k=1.00

Valore unitario medio = valore medio rilevato*k = €/mq 1.225* 1.00 = **1.225 €/mq.**



VALORE DEI BENI

A seguito dei risultati ottenuti dai sopraesposti procedimenti, tenendo conto delle caratteristiche che lo hanno contraddistinto maggiormente in fase di analisi e comparazione, di stabilisce di adottare un criterio di stima per valore di mercato del bene allo stato di fatto basandosi sulla superficie commerciale (mq) moltiplicato per il valore unitario medio determinato nella sezione precedente(€/mq):

P.ED. 1439	sub 3 - pm10	mq	48	* €/mq	1225	= €	58.800,00
TOTALE						= €	**58.800,00**

arrotondabile in **59.000,00 €**

Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il sottoscritto **Arch. Riccardo Righi, in qualità di perito incaricato della valutazione dei beni oggetto dalla presente relazione, stima l'importo del valore di mercato in complessivi euro 59.000,00.**

Riva del Garda 25/09/2026

TIMBRO E FIRMA
Arch. Riccardo Righi

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
Dott. Architetto
RICCARDO RIGHI
1459 sez. A - ARCHITETTURA

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI RIVA DEL GARDA
VERBALE DI ASSEVERAMENTO PERIZIA

R.G. 635/26

L'anno duemila ventisei il giorno 28 del mese di settembre nella Cancelleria dell'ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda, davanti al sotto indicato Cancelliere è personalmente comparso l'arch. Riccardo Righi, nato a Rovereto (Tn) il 18/03/1985 e domiciliato nel comune di Riva del Garda alla via Pernici n.14, codice fiscale RGHRCR85C18H612R, iscritto all'Ordine degli Architetti di Trento con n. 1469, il quale chiede di asseverare la perizia che precede.

Ammonito ai sensi di legge e deferitogli il giuramento di rito, il predetto arch. Riccardo Righi presta giuramento secondo la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI DI COMPETENZA L'ESATTA VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

IL CANCELLIERE
dott.ssa Emanuela Bommarito

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE RIVA

Il tecnico

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
Dott. Architetto
RICCARDO RIGHI
1469 sez. A - ARCHITETTURA

€ 0,52 X 17 ALL.


Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
30022370 00003881 V17E9001
4578-00088 28/09/26 11:49:25
681E2344025BBF13D92C415B4020A362
IDENTIFICATIVO: 01250927627808
0 1 25 092762 780 8
GIUDICE DI PACE



ALLEGATI

Committente:

OGGETTO:

P.ED. 1439 C.C. VALLARSA
P.M. 10 sub 3

TIPOLOGIA: RESIDENZIALE

Riva del Garda, 25/09/2026

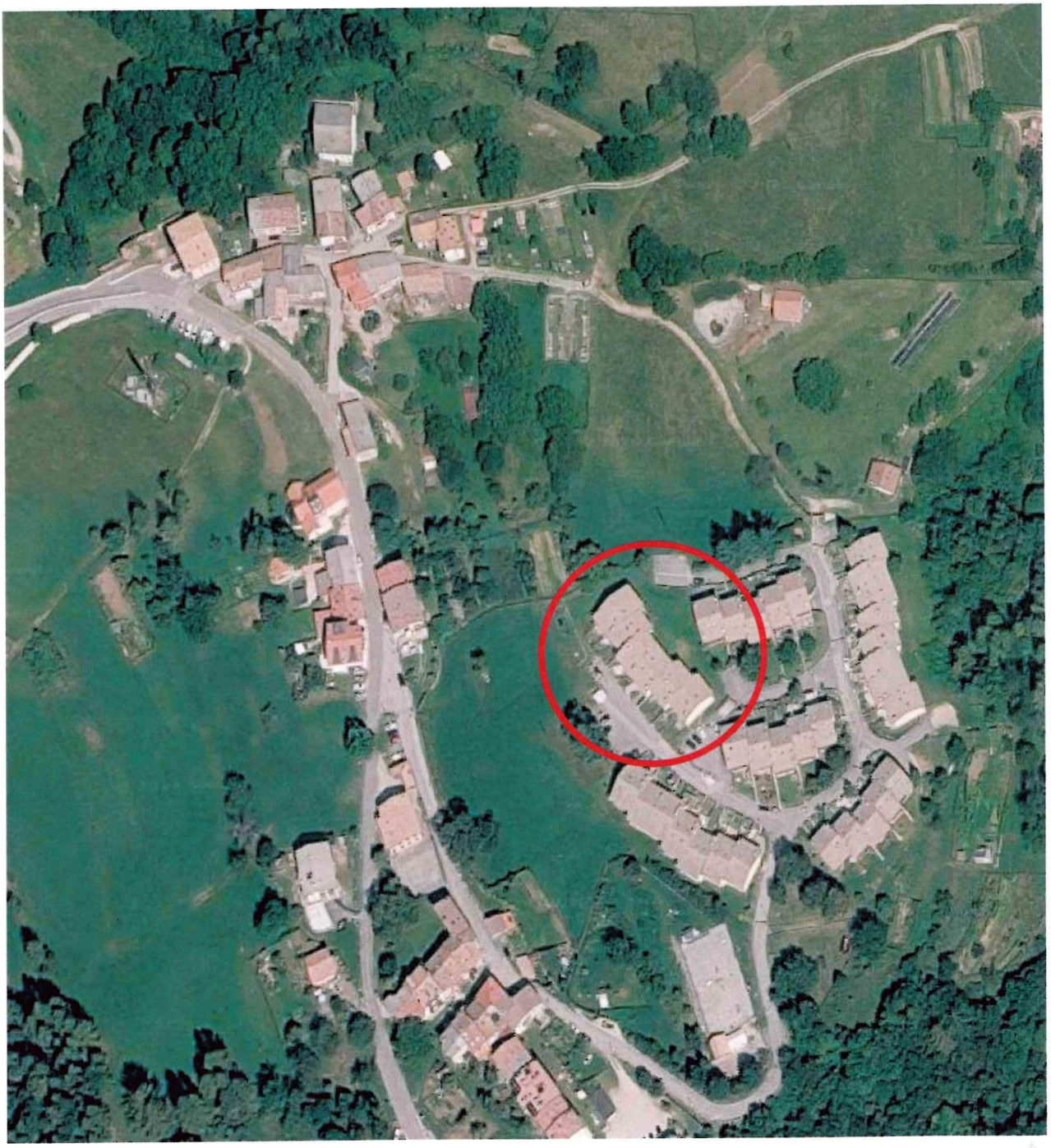
Il perito
Arch. Riccardo Righi

Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento
Dott. Architetto
RICCARDO RIGHI
1469 sez. A - ARCHITETTURA

RIEPILOGO DEGLI ALLEGATI:

- Vista aerea generale;
- Documentazione fotografica;
- Estratti urbanistici (PRG, Sintesi Geologica, Tutela paesaggistica/ambientale);
- Estratto mappa catastale;
- Visura catastale;
- Visura tavolare.

ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





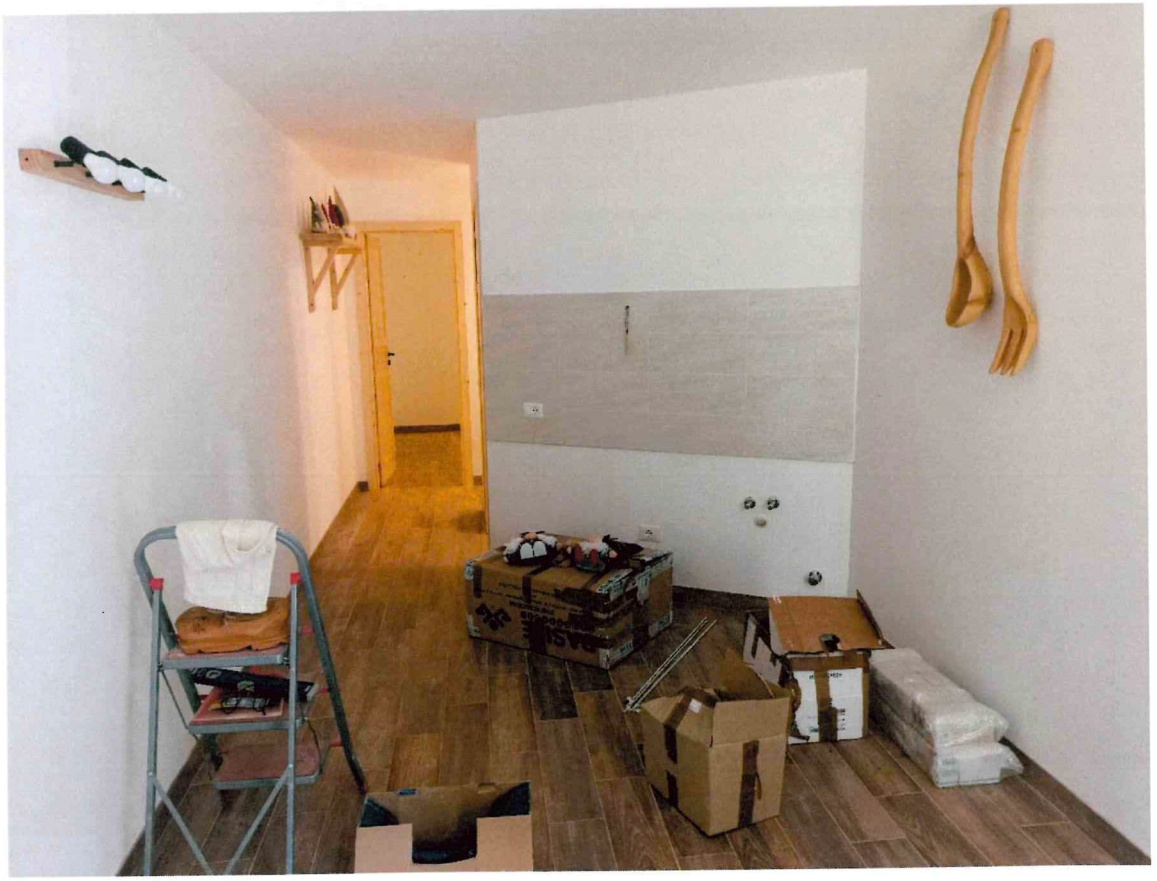


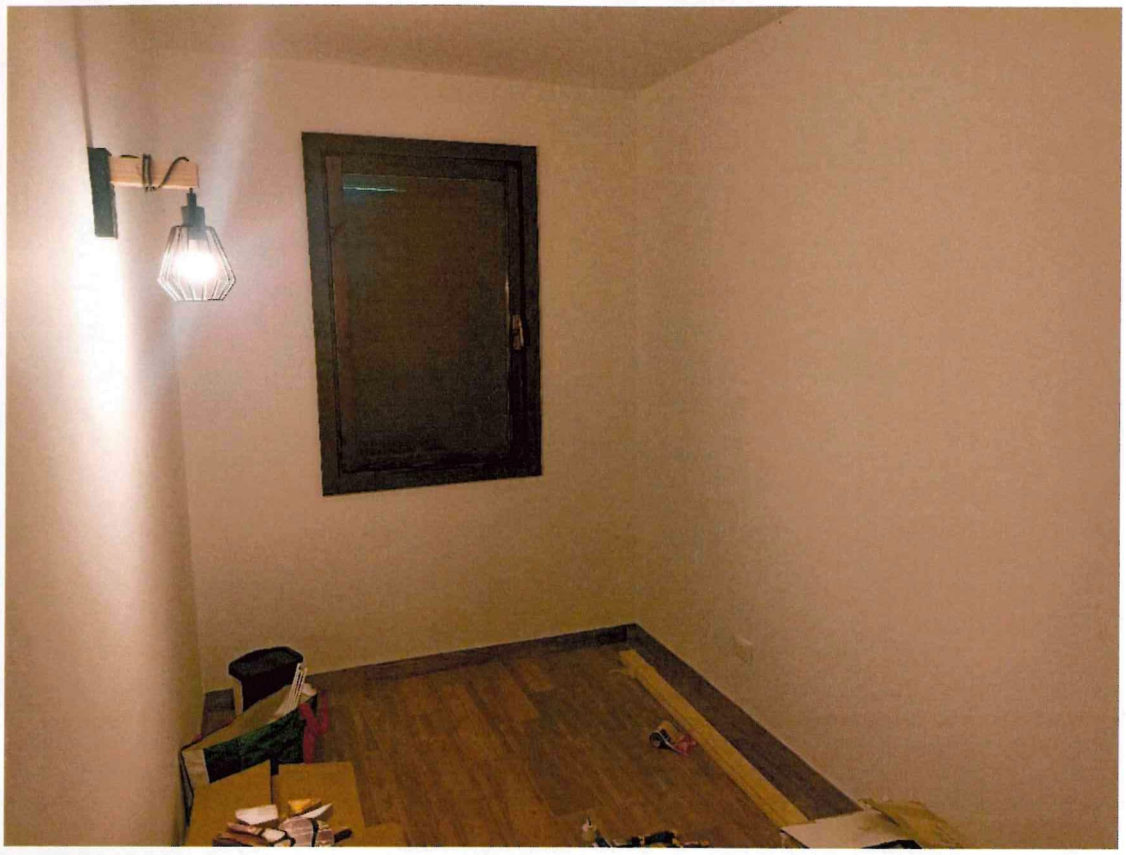




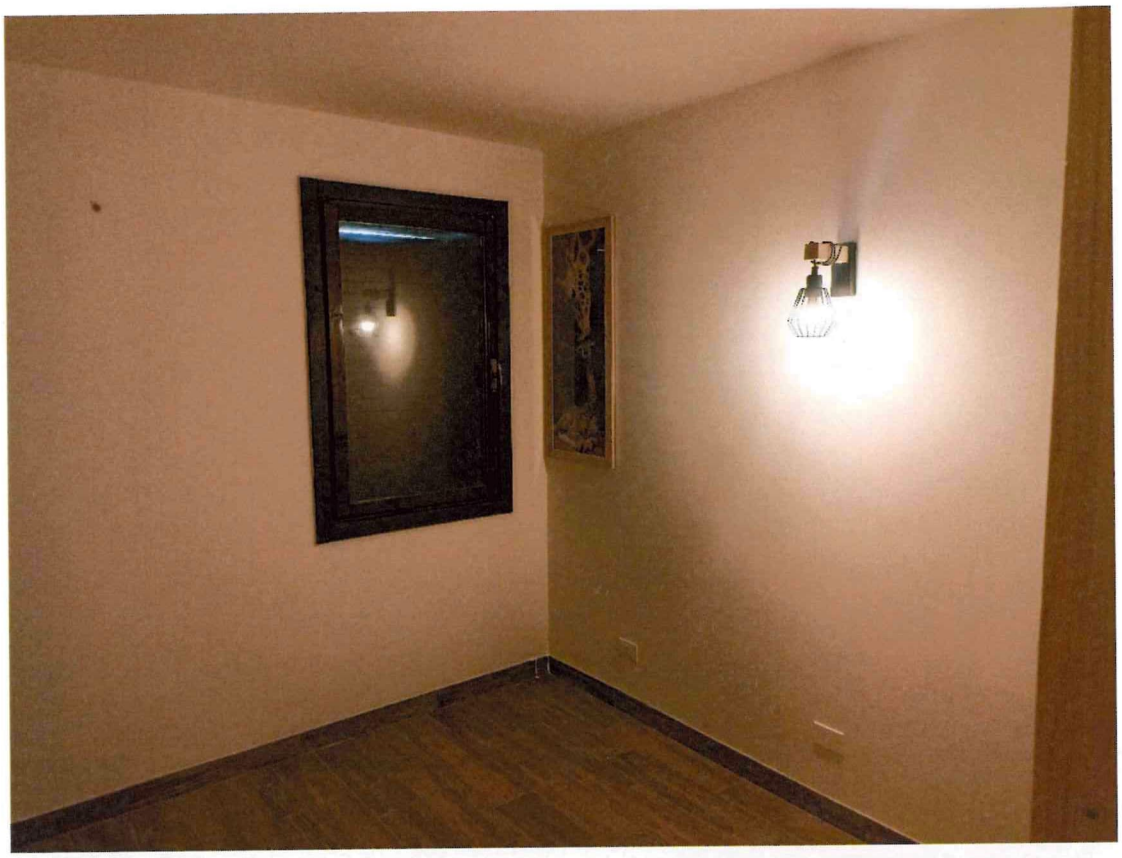

38







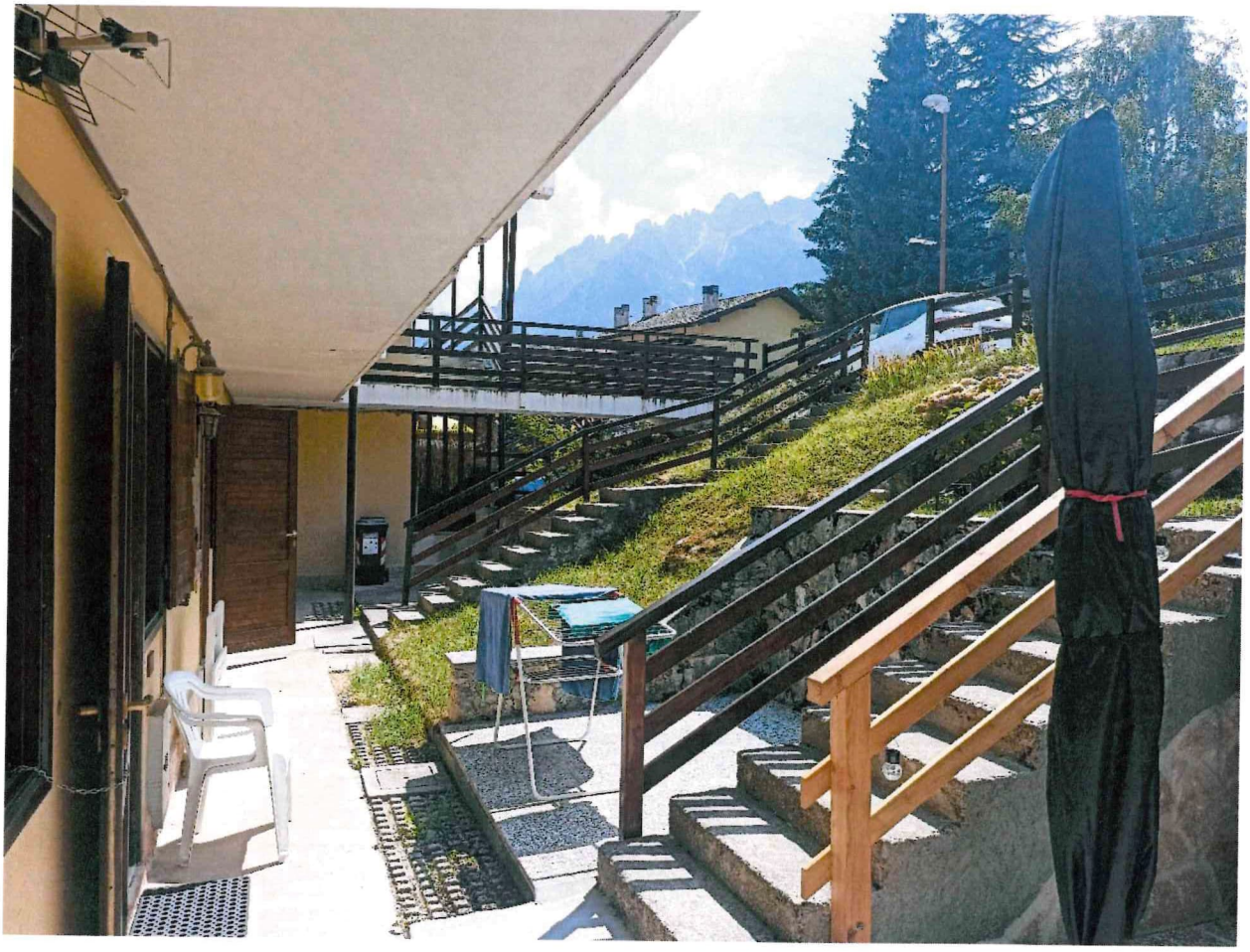




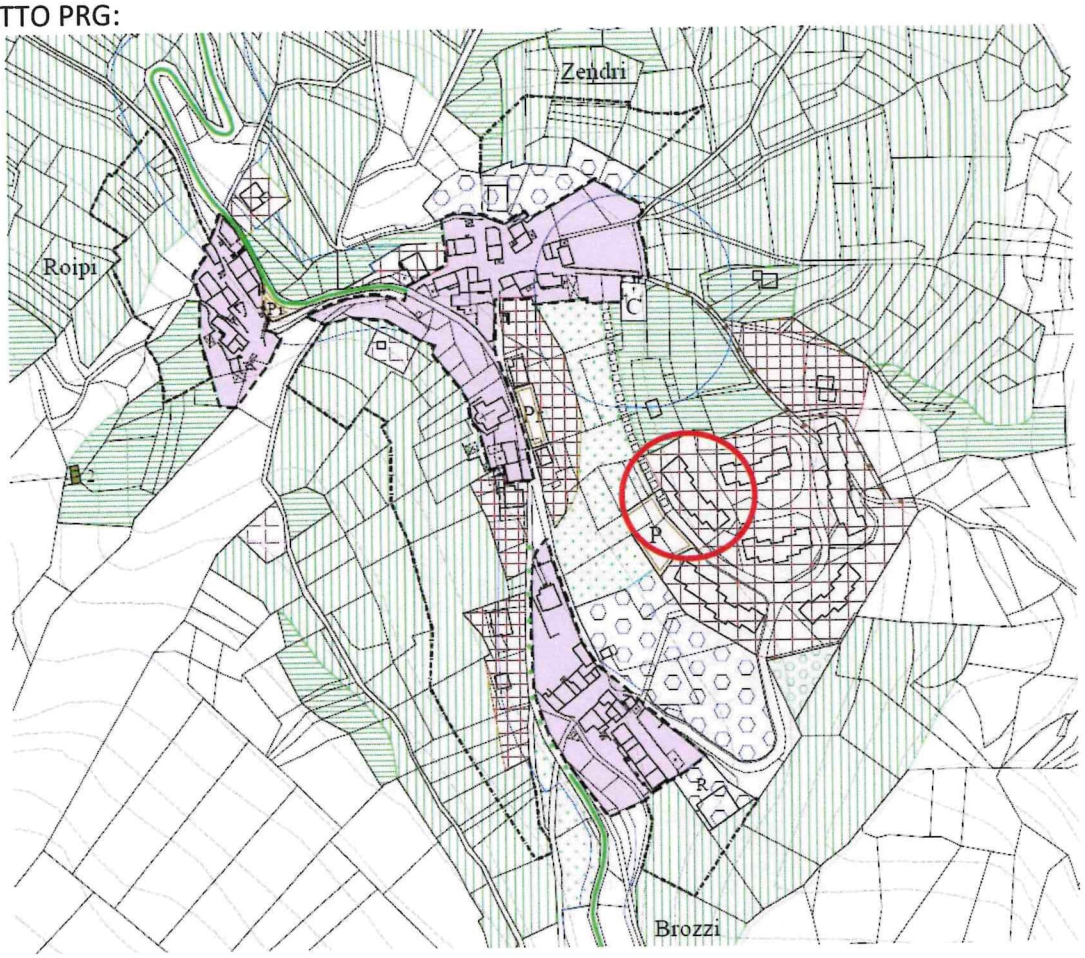








ESTRATTO PRG:



Capitolo II : Aree per insediamenti esterne agli Insediamenti storici

Art. 24 Aree consolidate

Art. 25 Aree da completare

Art. 26 Aree di espansione

Art. 27 Aree artigianali

Art. 28 Aree miste, produttive - commerciali

Art. 29 Aree per servizi del settore terziario

Art. 30 Aree per campeggi

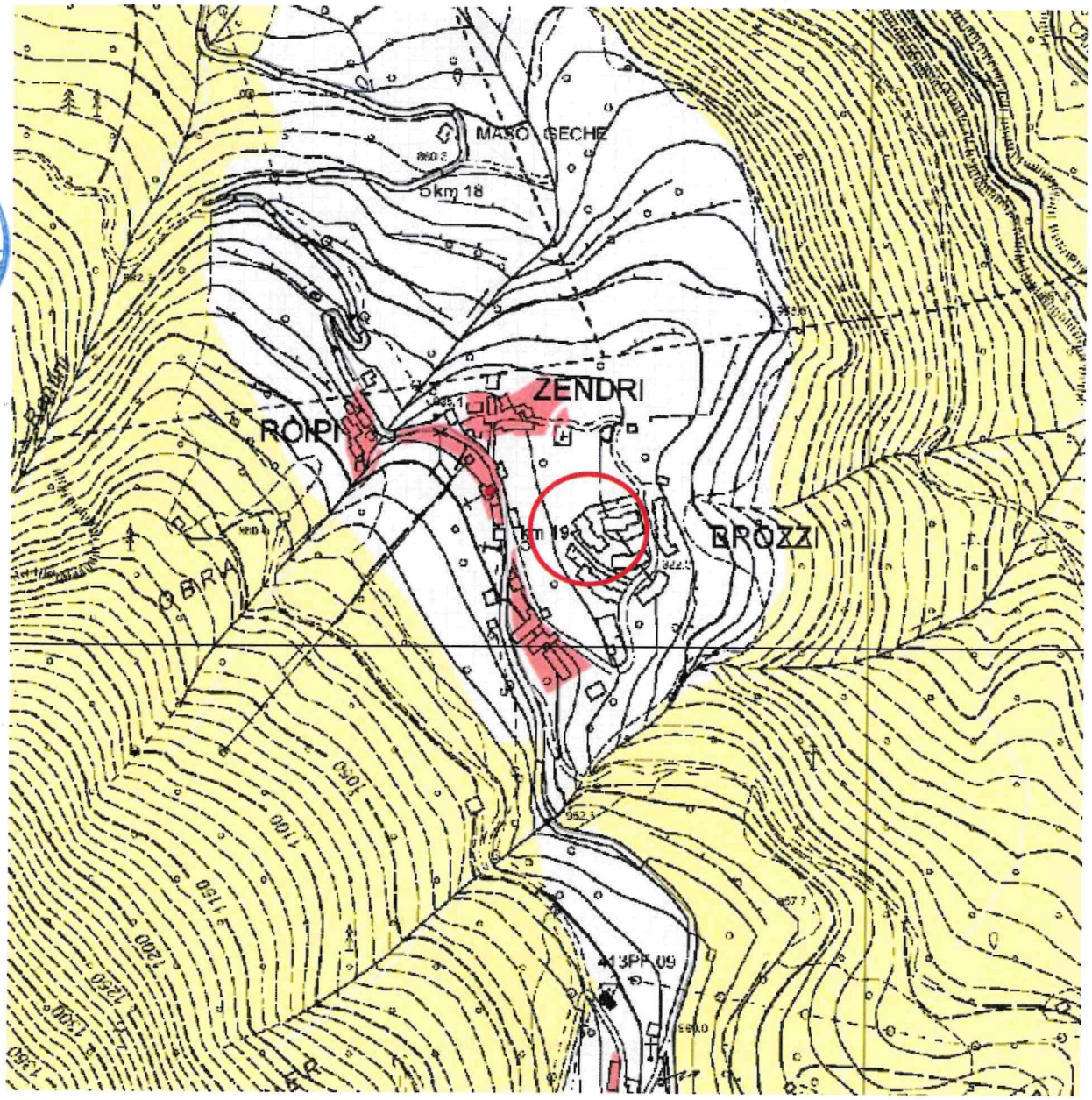
Art. 31 Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

Art. 32 Verde pubblico e parchi urbani

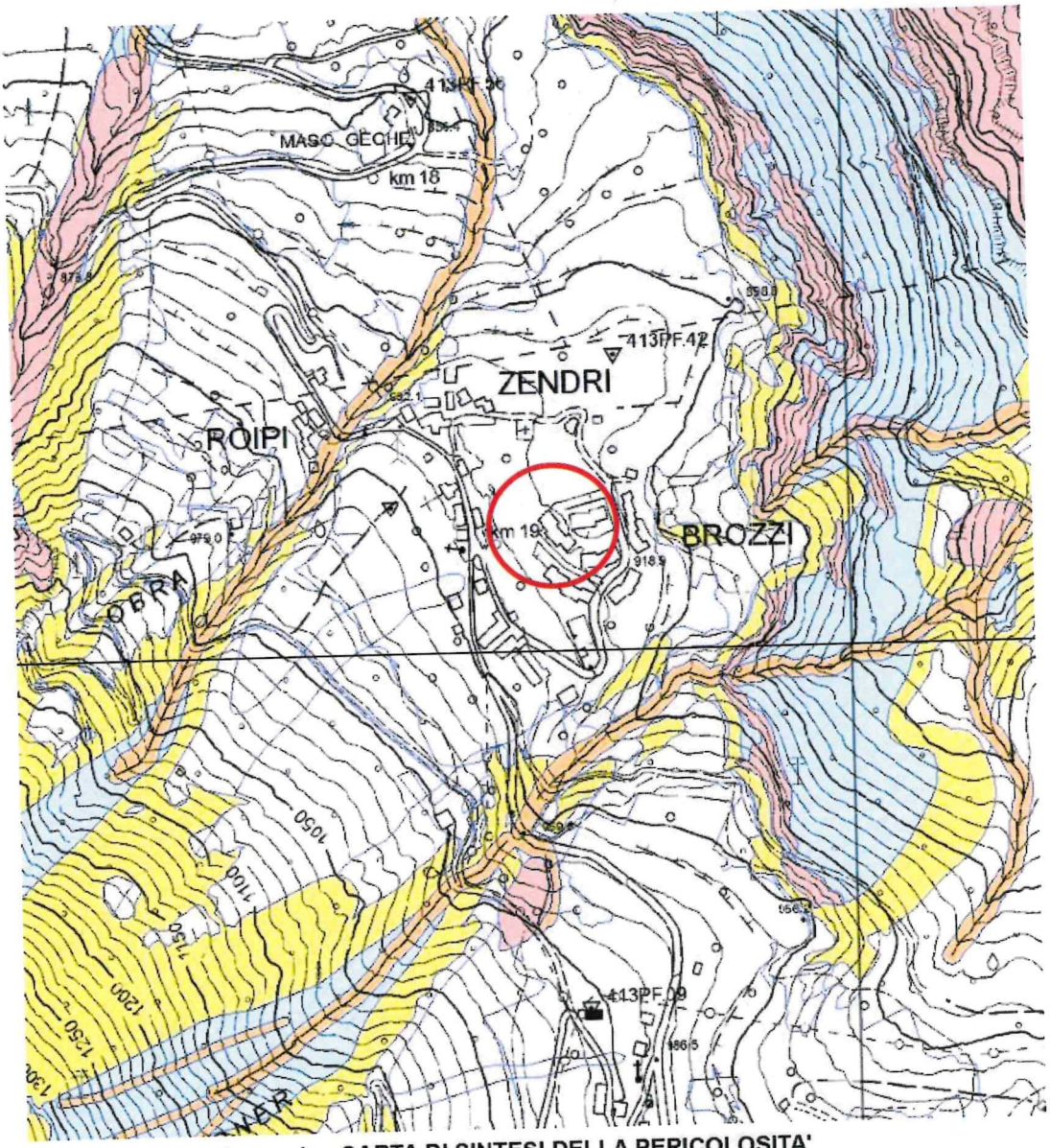
Art. 33 Aree private di interesse pubblico

Art. 34 Aree per impianti e attrezzature tecnologiche

ESTRATTO CARTA TUTELA AMBIENTALE



ESTRATTO CARTA DI SINTESI GEOLOGICA



Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

Classi di Penalità
Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)

penalità ordinarie

P4 - elevata	art. 15
P3 - media	art. 16
P2 - bassa	art. 17

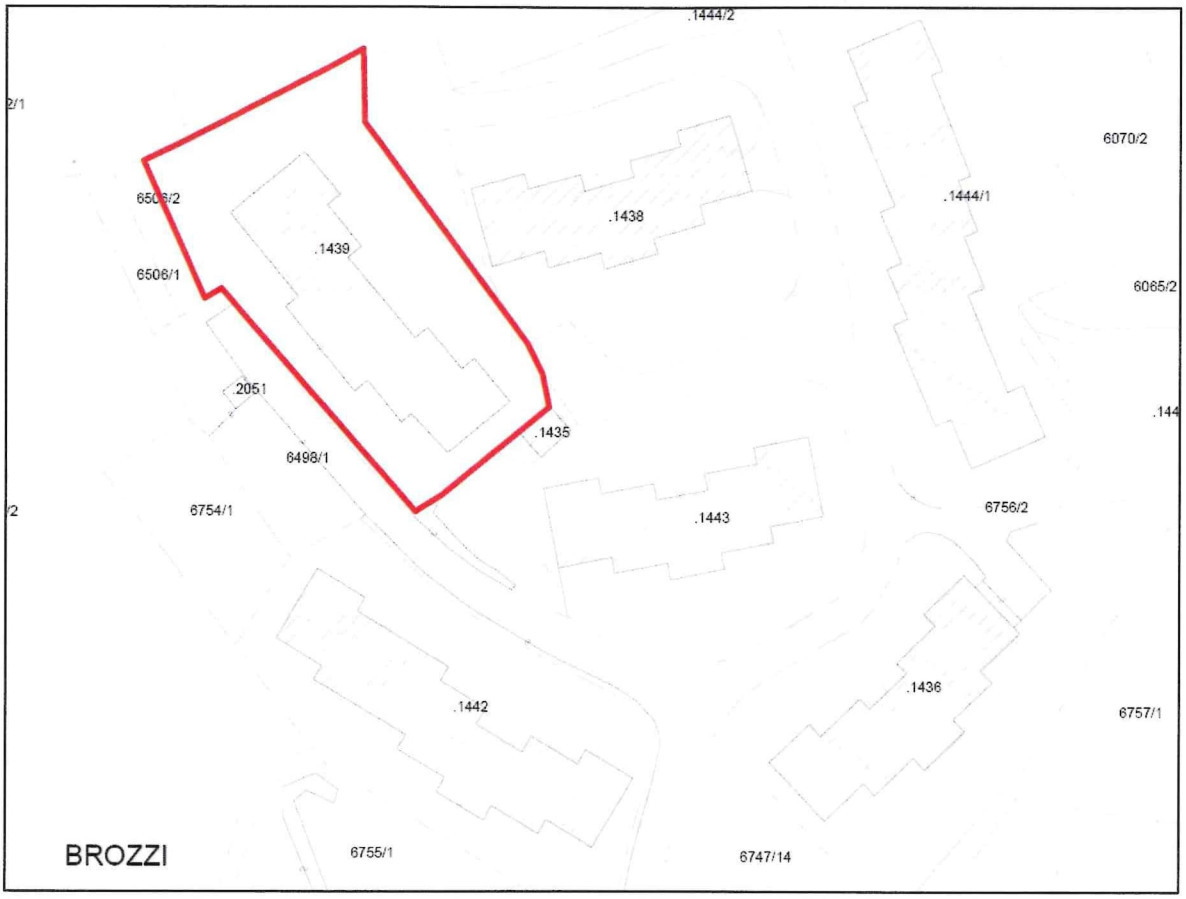
altri tipi di penalità

APP - aree da approfondire	art. 18
PRV - residua da valanga	art. 18
P1 - trascurabile o assente	art. 18

tutele speciali

AFI - ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche	art. 14
IMP - aree riservate a interventi di mitigazione del pericolo	art. 18
RSS - area di rispetto stazione sismometrica	art. 18
stazione sismometrica	

ESTRATTO MAPPA



VISURA CATASTALE

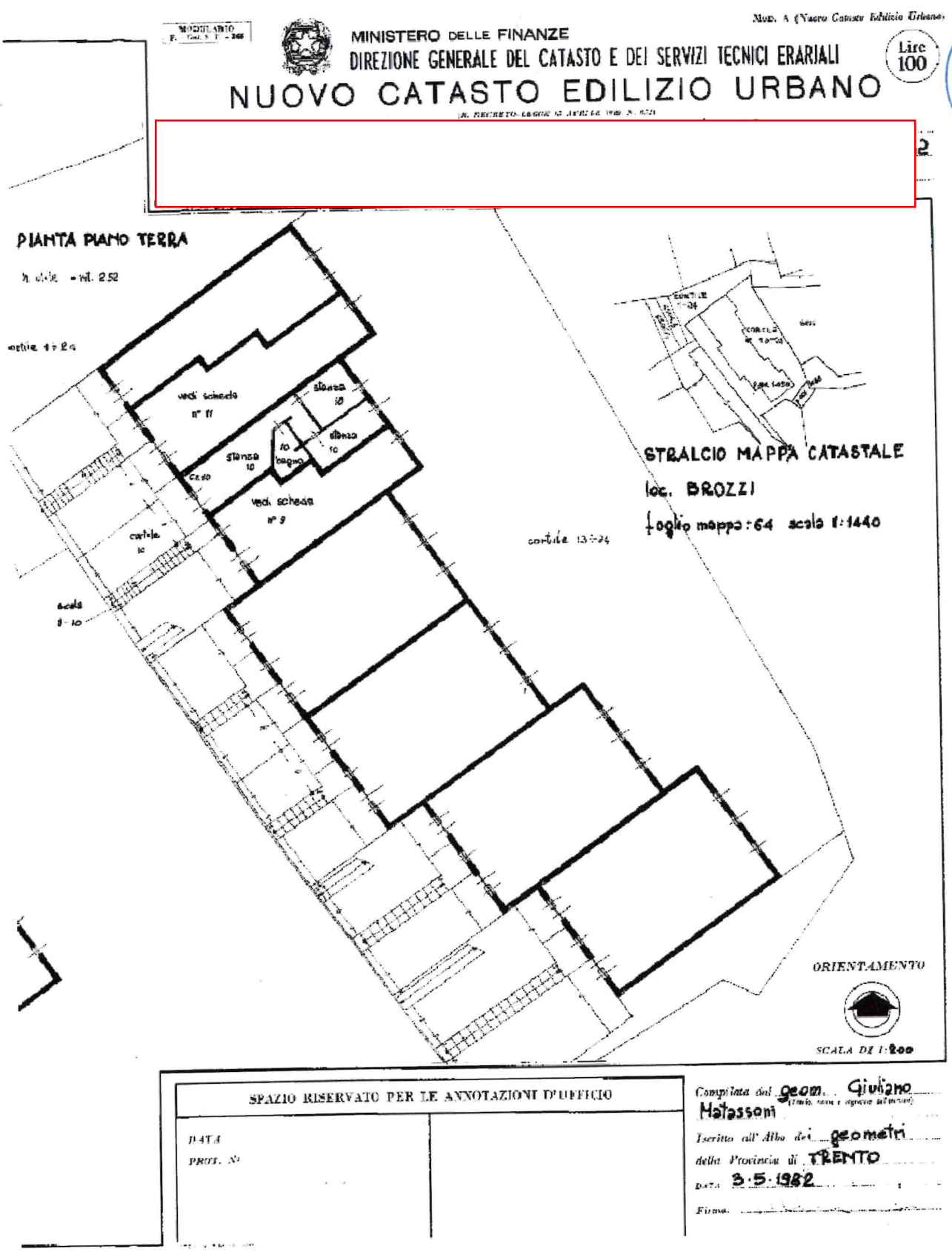
1. Unità immobiliari site nel Comune di VALLARSA (codice L588)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.I.S. (*)	
1	413	1439	3	64	10	-	-	A/2	2	4 vani	48 mq	Euro 185,92 Euro 31.234,56	FRAZIONE BROZZI; Piano: T;

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.413 / p.ed. 1439 / P.M. 10		PROPRIETARIO	*Intavolazione diritto di proprietà* *G.N. n. 2897.2022 del 01-06-2022 in atti dal 27-06-2022 (Contratto d.d. 31/05/2022)*

PLANIMETRIA CATASTALE



VISURA TAVOLARE

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

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 2 II

COMUNE CATASTALE 413 Vallarsa

Apertura il 14/05/2012

DISTRETTO Rovereto

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso

P.M.10 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 2319/2026

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 01/09/2026				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 1439		Edificio	0	1935	-	-

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.10 a pianoterra: cortile, tre stanze, bagno, canna fumaria dal pianoterra al tetto;

PARTI COMUNI: Fra le porzioni 1 incl. 10-13 incl. 22con 40/1000 ciascuna e porzioni 11, 12 23, 24 con 50/1000 ciascuna:
due cortili;
il tetto.
Fra le porzioni 13 incl. 22 con 80/1000 ciascuna e porzioni 23 e 24 con 100/1000 ciascuna:
cortile.
Fra le porzioni 11 e 12 in parti uguali:
a piano terra: scala.
Fra le porzioni 9 e 10 in parti uguali:
a piano terra: scala.
Fra le porzioni 19 incl.22 con 155/1000 ciascuna e porzioni 23 e 24 con 190/1000 ciascuna:
il passaggio da pianoterra al primo piano
Fra le porzioni 7 e 8 in parti uguali:
a piano terra: scala.
Fra le porzioni 5 e 6 in parti uguali:
a piano terra: scala.
Fra le porzioni 16 incl. 18 con 333/1000 ciascuna per le porzioni 17 e 18 e con 334/1000 per la porzione 16:
due gradini e passaggio da piancterra a primo piano.
Fra le porzioni 3 e 4 in parti uguali:
a piano terra: scala.
Fra le porzioni 13 incl. 15 con 333/1000 ciascuna le porzioni 14 e 15 e con 334/1000 la porzione 13:
il passaggio da pianoterra a primo piano
Fra le porzioni 1 e 2 in parti uguali: a piano terra: scala.
Fra le porzioni 23 e 24 in parti uguali:
a primo piano: poggiolo.
Fra le porzioni 22 con 292/1000 e porz. 23 e 24 con 354/1000 ciascuna:
a primo piano: poggiolo.
Fra le porzioni 21 e 22 con 226/1000 e porzioni 23 e 24 con 274/1000 ciascuna:
a primo piano: poggiolo.

SERVIZIO
LIBRO FONDIARIO
E CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Fra le porzioni 19 e 20 in parti uguali
a primo piano: poggiolo e scala.
Fra le porzioni 13 e 14 in parti uguali
a primo piano: poggiolo.
Fra le porzioni 17 e 18 in parti uguali
a primo piano: poggiolo e scala.

Altre P.M. non richieste

2012 - VERBALE 4641/32 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 1439

C COMUNE

25/03/1980 - G.N. 823/3 ANNOTAZIONE

convenzione ai sensi dell'art. 6 della L.P. 3.8.1970, n. 11.

a carico p.ed. 1439

2012 - Verbale 4641/1

05/11/1981 - G.N. 3453/3 ANNOTAZIONE

variazione della convenzione

B - P.M. 10

[redacted]

Contratto d.d. 31/05/2022

22/04/2026 - G.N. 2319/1 ANNOTAZIONE

sentenza di data 28.01.2026 che dichiara l'apertura della procedura di liquidazione controlata.

C - P.M. 10

*** Nessuna iscrizione ***

ESTRATTO PIANO DI CASA

PIANO DELLA CASA MATERIALMENTE DIVISA

P.EDIF. 1439 C.C. VALLARSA Scala 1:200

VERB.n. 4641



ESTRATTO MAPPA
scala 1: 1000

NORD

PIANTA PIANO TERRA

IL COMMISSARIO
dr. Alessandro Iacoviello