



COMUNE DI SPORMINORE

PROVINCIA DI TRENTO

Piazza Anaunia n. 4

Tel. 0461/641118 - Fax 0461/641110
P. IVA 00443750229 - C.F. 80009570229
e-mail: info@comune.sporminore.tn.it
pec: comune@pec.comune.sporminore.tn.it

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA NEO P.F. 1830/39 C.C. SPORMINORE

PERIZIA DI STIMA

Sporminore, 20.04.2026

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Adriano Fontana



1. **INTRODUZIONE**

Su richiesta dell' Amministrazione comunale si procede nella stima del più probabile valore di mercato della neo p.f. 1830/39 C.C. Sporminore ottenuta dall' escorporazione di parte delle superfici delle pp.ff. 1830/1 e 1830/14 C.C. Sporminore, di proprietà comunale, come meglio identificate nel tipo di frazionamento n. 964/2026 dd. 27.02.2026 a firma del geom. Christian Lorandini, approvato dal' Ufficio del catasto di Mezzolombardo in data 03.04.2026.

Al fine di procedere con la pratica amministrativa risulta necessaria una perizia di stima che quantifichi il valore venale del bene in cessione.

Per evadere all'incarico affidatomi il sottoscritto geom. Adriano Fontana, in qualità di tecnico comunale, mi sono recato in sopralluogo presso i luoghi per espletare gli accertamenti ed i rilievi necessari alla valutazione, sulla base dei quali espone quanto segue.

2. **DATI CATASTALI E TAVOLARI**

Con tipo di frazionamento 964/2026 è stata creata la neo p.f. 1830/39 C.C. Sporminore, pari a 1.034,00 mq, la cui superficie è stata ottenuto mediante l'escorporazione di parte della superficie dalle seguenti particelle:

- dalla p.f. 1830/1 verranno scorporati 400,00 mq;
- dalla p.f. 1830/14 verranno scorporati 634,00 mq;

Le pp.ff. 1830/1 e 1830/14 C.C. Sporminore risultano di proprietà del Comune di Sporminore sede di Sporminore, 8009570229 – quota 1/1.

Le particelle risultano inserite nella P.T. 64 C.C. Sporminore con annotazione al foglio A2 di assoggettamento alla Legge 16.06.1927 n. 1766, con natura di terre ad uso civico a carico delle pp.ff. 1830/1 e 1830/14.



PARTITA TAVOLARE

64 II

COMUNE CATASTALE 362 Sporminore

Apertura il 27/05/2005

DISTRETTO Mezzolombardo

Piombi

*** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso

G.N. 378/2024

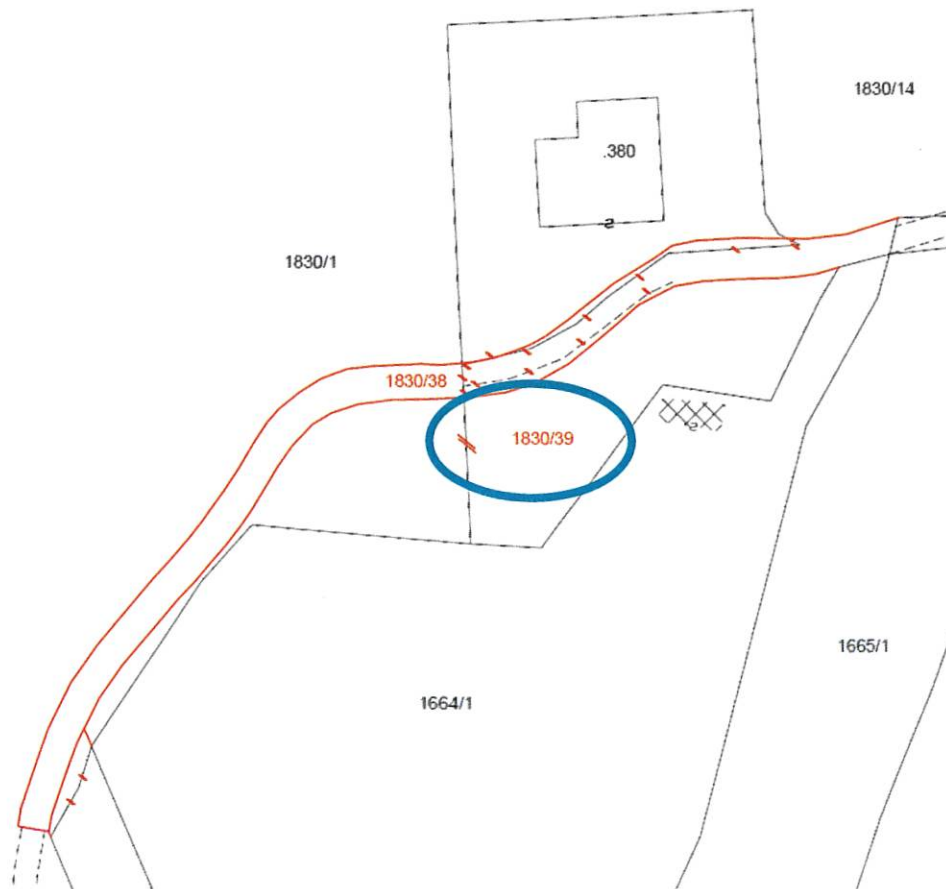
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 17/09/2024				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 380		Edificio	0	1275	-	-
p.f. 1830/1		Bosco	4	2754228	4.978,54	426,73
p.f. 1830/14		Bosco	4	11395	20,60	1,77

Comune Di Sporminore sede di Sporminore, 80009570229 - quota 1/1

1912 - VERBALE 147/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

09/11/2006 - G.N. 2034/15 Contratto d.d. 04/10/2006

riguarda p.ed. 380, p.f. 1830/1, p.f. 1830/14



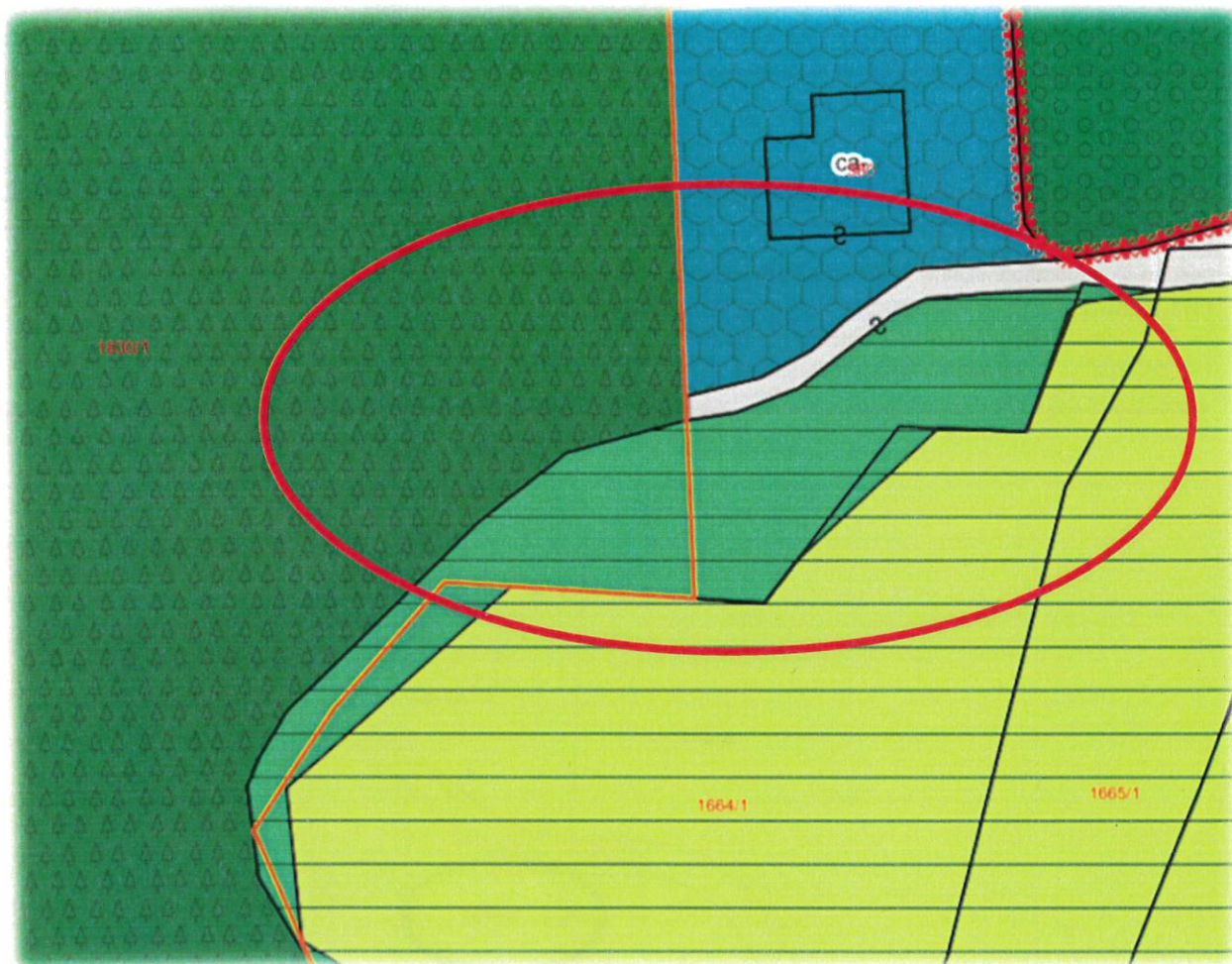
Schema tipo di frazionamento

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO



Il Piano Regolatore Generale, sia VIGENTE che ADOTTATO, classifica la neo p.f. 1830/39 (di 1.034 mq) che verrà scorporata dall' originaria p.f. 1830/1-1830/14 C.C. Sporminore nel seguente modo:

- "E3 – Area agricola pregiata di rilevanza locale" – art. 69 per 1.034,00 mq (circa 100%);



Estratto P.R.G.

4. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI


Il tipo di frazionamento n. 964/2026 attribuisce alla neo p.f. 1830/39 una superficie di 1.034 mq. Trattasi di una porzione di bosco, compresa tra la strada comunale e il frutteto agricolo privato, composta da una fustaia di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio. La vicinanza con il terreno agricolo e la delimitazione con la strada comunale di accesso, ne rendono naturale una sua trasformazione ad area agricola a completamento dei terreni adiacenti.

Proprio per questo con apposito progetto è stata chiesta ed ottenuta da parte del Servizio Foreste PAT l'autorizzazione n. 096/26 dd. 20.04.2026 per il cambio di coltura da bosco a frutteto.



Localizzazione dei beni

5. VALUTAZIONE DEI BENI



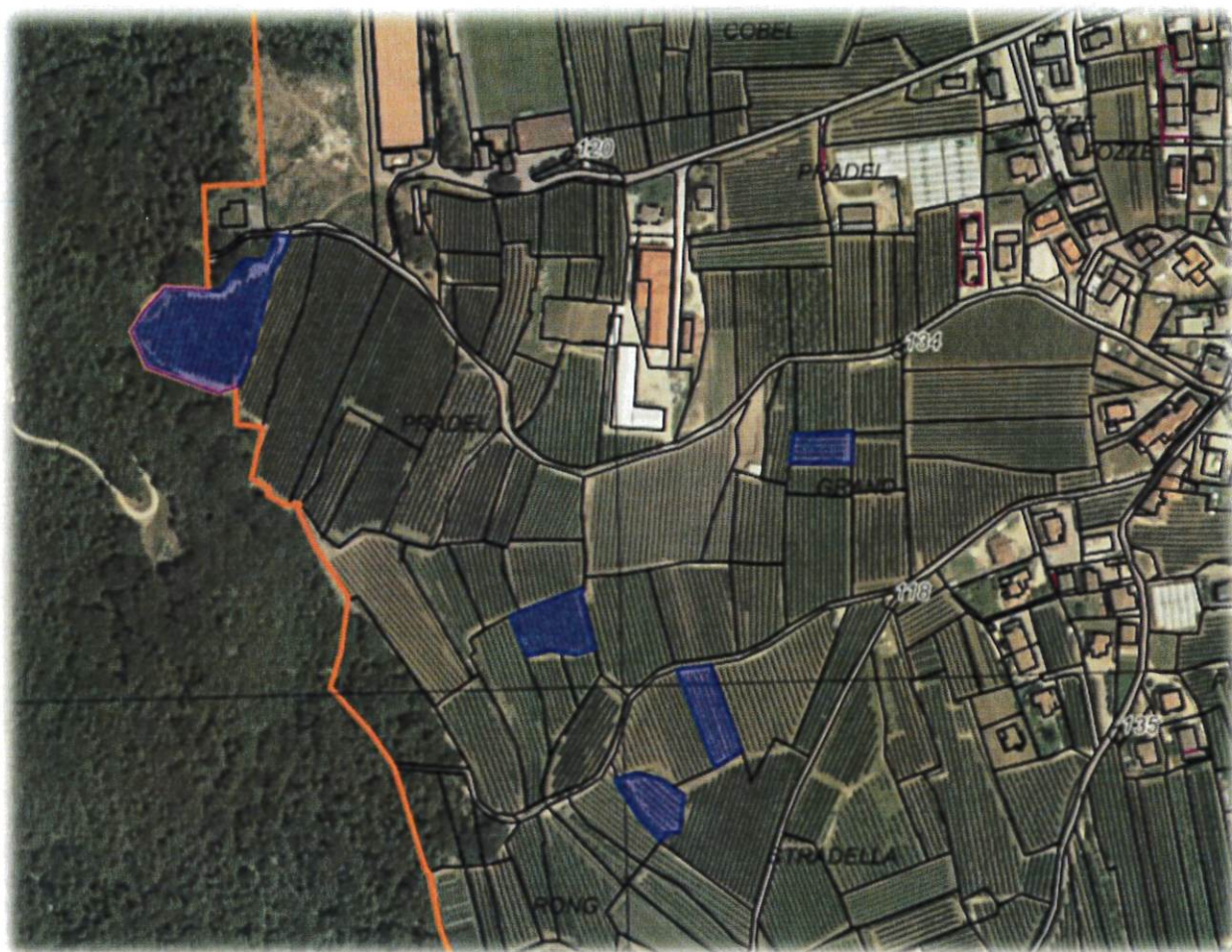
Per il calcolo del Valore di Mercato verrà utilizzato il valore di trasformazione considerando il valore medio delle aree agricole e sottraendo per differenza i costi necessari per trasformare l'appezzamento boschivo in area agricola destinata a meleto.

Per calcolare il valore medio dell'area agricola in zona è stata fatta un'attenta ricerca delle recenti compravendite di terreno che abbiano le stesse caratteristiche ed ubicati nella zona a monte dell'abitato di Sporminore.

La ricerca ha ottenuto i seguenti risultati:

COMPARIBILE	PARTICELLA	CONTRATTO G.N.	COSTO TOTALE (€)	SUPERFICIE (mq)	COSTO UNITARIO (€/mq)	PREZZO MEDIO (€/mq)
TERRENO 1	P.F. 1696	841/2022	78000,00	1460,00	53,42	63,69
TERRENO 2	P.F. 1727	448/2021	50980,00	727,00	70,12	
TERRENO 3	P.F. 1802	74/2022	81000,00	1185,00	68,35	
TERRENO 4	P.F. 1806	74/2022	62000,00	1086,00	57,09	
TERRENO 5	P.F. 1664/1	1297/2023	295000,00	4247,00	69,46	

Di seguito la localizzazione dei terreni utilizzati come comparabili:



Negli ultimi anni si è registrato un aumento dell'offerta di terreni agricoli a fronte di una domanda stagnante o in diminuzione che ha comportato di riflesso una riduzione dei valori di mercato, in quanto l'eccesso di offerta rispetto alla richiesta ha esercitato una pressione al ribasso sui prezzi delle aree agricole e pertanto possiamo ricondurre il valore unitario a circa 60,00 €/mq.

Considerando che per la trasformazione del terreno boschivo in terreno agricolo si stimano dei costi complessivi pari ad €/mq 20,00 suddivisi in:

- lavori di bonifica agraria per sistemazione terreno 5,00 €/mq;



- spese di primo impianto (*realizzazione stradale, messa a dimora delle piante, colonne, fili di ferro, impianto irriguo, ...*) 15,00 €/mq;

Dai calcoli e dai valori sopra esposti si può dunque attribuire un valore unitario di mercato pari a **40,00 €/mq** (60,00 – 20,00 €/mq) che moltiplicato per la consistenza del bene pari a 1.034 mq mi darà un valore complessivo pari ad **Euro 41.360,00**

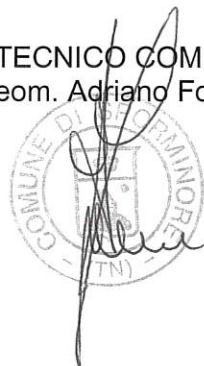
6. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni formulate in precedenza si può attribuire ai beni oggetto della presente stima i seguenti valori arrotondati:

Bene	Valutazione
NEO P.F. 1830/39 (1.034,00 mq)	Euro 41.360,00

Tanto esposto in evasione all'incarico affidatomi mi sottoscrivo.

IL TECNICO COMUNALE
geom. Adriano Fontana





R.G. n. 120/2026

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MEZZOLOMBARDO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 5 R.D. 09.10.1922, n. 1.366)

Il giorno 23/04/2026, presso la Cancelleria del Giudice di Pace di Mezzolombardo, avanti al sottoscritto Cancelliere è presente il perito signor/a **ADRIANO FONTANA** nato/a a **TRENTO** il **25.03.1981** Codice Fiscale **FNTDRN81C25L378S**, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Sporminore, identificato mediante C.I. n. CA75245EQ in corso di validità, rilasciata dal Comune di Faedo in data 22.07.2019, il quale chiede di poter asseverare con giuramento il su esteso atto redatto in data 20.04.2026.

Il sottoscritto Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il componente al giuramento che egli presta pronunciando la formula: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

L.C.S.

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
dott.ssa Alessandra Bonafini

IL PERITO