

**COMUNE DI BOCENAGO**

**PROVINCIA DI TRENTO**

**PERIZIA DI STIMA**

Oggetto: perizia di stima relativa al canone di affitto da attribuire ad una porzione di circa 2.000 mq. di terreno della p.f. 4441/3 ubicata in C.C. Pinzolo nel Comune di Pinzolo di proprietà del Comune di Bocenago.

**PREMESSA**

Dando riscontro all'incarico verbale ricevuto dal Sindaco di Bocenago per la redazione della presente relazione di stima, il sottoscritto geom. Walter Failoni, in qualità di tecnico comunale, procede alla redazione di una stima del più probabile canone di affitto da attribuire ad una porzione di circa 2.000 mq. di terreno della p.f. 4441/3 ubicata in C.C. Pinzolo di proprietà del Comune di Bocenago in loc. "Campo Carlo Magno" così come identificata nell'allegato n. 1.

L'esigenza del Comune di pervenire al risultato estimativo nasce dalla esplicita richiesta da parte della Tourplan S.p.A., agli atti sub. prot. 3482 di data 03.11.2016, per la concessione in uso di circa 2.000 (duemila) mq. di terreno in loc. "Palù della Fava" per circa 40 anni per realizzare un maneggio per cavalli.

La stima verrà condotta in base ai criteri definiti dalla disciplina dell'estimo relativamente all'oggetto.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di stima è situato nella Frazione di Madonna di Campiglio del Comune di Pinzolo in loc. Palù della Fava, si viene a collocare in un'ampia area pressoché pianeggiante a prato ad una

quota di circa 1.660 m.s.l.m.; la porzione di terreno oggetto della presente stima presenta una forma regolare rettangolare. L'area in esame si presenta come già detto pianeggiante, con ottima accessibilità ed è attualmente destinata a prato/pascolo.

### **ZONA E INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area oggetto di stima è ubicata in zona urbanistica classificata dal P.R.G. vigente del Comune di Pinzolo come "Zone a pascolo" art. 39 delle Norme di Attuazione. (Vedi all. 6).

### **SITUAZIONE TAVOLARE**

Tavolarmente, la porzione di terreno interessata dalla stima fa parte della p.f. 4443/1, particella compresa nella Partita Tavolare n.

75. Il proprietario intavolato risulta essere:

Foglio B: COMUNE DI BOCENAGO.

Dalla lettura dell'estratto tavolare emerge inoltre:

Foglio C: "Assoggettamento alla Legge 16 giugno 1927 n. 176, art. 11 con natura di terre di uso civico".

### **SITUAZIONE CATASTALE**

Catastralmente per la p.f. 4443/1 risulta la seguente situazione:

Foglio mappa	Tipo particella	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale Euro	Reddito Agrario Euro
11	Fondiarìa	Bosco	8	2.083.110	107,58	107,58

### **METODO DI STIMA ADOTTATO**

Le valutazioni che seguono sono motivate dalla particolarità della stima. Nel caso specifico, nel quale viene proposta la locazione di una porzione di terreno apparentemente di scarso valore, con



stessa, di soggetti come quello sopra ipotizzato.

Si cercherà quindi di stabilire un valore per il caso specifico, col metodo della comparazione dei canoni di affitto per aree simili, contermini e/o nelle vicinanze.

E' stata quindi condotta una ricerca sui canoni di affitto per aree simili della zona nonché per aree simili già concesse in uso dal Comune di Bocenago. Si ritiene che tale impostazione possa introdurre necessari aspetti di equità, oggettività ed obiettività sia nei confronti dell'Ente concedente che dei possibili concessionari.

#### **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO**

Sulla base dei dettami succitati si è giunti alla determinazione di un valore medio annuo, considerando l'area nel suo insieme, pari ad € 2.500 (duemilacinquecento) annui.

Tanto giudica e riferisce il sottoscritto, con la presente stima composta di n. 4 (quattro) pagine, ad evasione all'incarico ricevuto.

Spiazzo, lì 21 aprile 2017

**IL TECNICO COMUNALE**

geom. Walter Failoni

