

COMUNE DI STORO

PROVINCIA DI TRENTO



**CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO
DI STORO**

38089 Storo piazza Europa, 4 - codice fiscale 95001650225

Sit Internet: <http://www.cmfstorodarzoelodrone.it>

email ordinaria: storo@cmfstorodarzoelodrone.it

- email pec: cmfstoro@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 Storo
per la zona di Cole lunghe

X La Commissione Stime
IL PRESIDENTE:

Antonio Parolari

Storo, 19 Giugno 2017

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 interpretare i singoli valori e per un più dettagliato approfondimento dell'indirizzo di stima ci si deve riferire 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 sup. Catastale della superficie a prezzo fisso
- Valore unitario a prezzo fisso:** Valore attribuito alla superficie a prezzo fisso, indipendentemente dai parametri di stima.
- Valore unitario corretto:** Valore attribuito alla superficie a prezzo pieno, conseguentemente alla applicazione dei singoli parametri di stima al P.I.(prezzo Iniziale).
- Valore Totale:** Valore che si ottiene sommando il valore della sup. a prezzo pieno al valore della sup. 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 €/m².

DESCRIZIONE OPERAZIONI DI STIMA

1. Come prima operazione, la commissione ha aggiornato il valore base dell'appezzamento migliore coltivato a mais da granella della piana di Storo, stabilito della precedente commissione, pari ad €uro 6,71 a m², adeguandolo alla situazione attuale del mercato immobiliare, pari ad

€uro 8,70 a m²

2. Stabilito questo valore, in considerazione della quasi completa assenza di compravendite per la zona di Cole lunghe, è stata acquisita e fatta propria, la suddivisione in zone agricole omogenee su tutta la campagna storese in base alla loro potenzialità colturali (**zone da 1 a 38**) operata dalla precedente commissione. All'interno di ogni zona sono stati individuati i fondi più rappresentativi. (**Fondi Campione**), anch'essi ripresi dal precedente lavoro, in quanto ritenuti rappresentativi di ogni zona omogenea.
3. Una volta individuate le zone, si sono individuati tutti gli elementi che concorrono alla differenziazione tra le varie particelle campione, e si sono attribuiti i punteggi per ogni parametro di stima. La somma di tutti i punteggi **minimi** da 65, mentre quella dei **massimi** da 100

<u>PUNTEGGI e PARAMETRI</u>				
PARAMETRO	DESCRIZIONE			PUNTI
DISTANZA				
	I° Scaglione	fino a 1 Km.		15
	II° Scaglione	media da 1 a 2 Km.		10
	III° Scaglione	media da 2 a 3 Km.		5
	IV° Scaglione	oltre 3 Km.		0
CARATTERISTICHE AGRONOMICHE				
	Viabilità della zona	buona	Max.	2
		scarsa	Min.	0
	Pendenza	assente	Max.	2
		accentuata	Min.	0
	Coltivabilità	buona	Max.	3
		scarsa	Min.	0
	Fotoperiodo	buono	Max.	4
		scarso	Min.	0
FERTILITA'				
	Scheletro	assente	Max.	3
		prevalente	Min.	0
	Permeabilità	assente	Max.	3
		presente	Min.	0
	Profondità Terreno	Molto Profondo	Max.	8
		Poco Profondo	Min.	0

4. Successivamente, si è potuto procedere alla stima vera e propria delle particelle campione (si tenga presente che non è ancora la stima definitiva perché mancano tutti quegli elementi caratteristici della singola particella). Si noti che ad ogni particella campione è stato attribuito un punteggio minimo di base (60 Punti). Questo significa che anche la peggiore particella campione avrà un valore minimo teorico di:

$$V.T.P.= P.I. \times P /100$$

$$V.T.P. = \text{€. } 8.70\text{€} \times 60 / 100 = \text{€. } 5.22$$

V.T.P. = Valore Teorico Particella campione

P.I. = Prezzo Iniziale (€. 6.71)

P. = Punteggio iniziale (60)

Valore delle singole zone:

CMF - Storo - riordino Cole Lunghe		Criteri Stima Particella Campione										Data definizione criteri:	2002	data aggiornamento:	2017				
Cod	Località	anno 2002	anno 2017	DISTANZA					CARATTERISTICHE AGRICOLE					FERTILITA'			Valore Base	Arrotondament	note
		Prezzo iniziale	Prezzo iniziale aggiornato:	Punti iniz.	Scaglione	Punti	Vlabilità	Pendenza	Coltivabilità	Fotoperiodo	Scheletro	Permeabilità	Profondità Terreno	totale punti					
1	Praol	6,71	8,70	60	1	15	2	2	3	0	3	3	0	88	7,66	7,70			
2	Calcine	6,71	8,70	60	1	15	2	2	3	4	3	3	5	97	8,44	8,40			
3	Alla Lora	6,71	8,70	60	1	15	2	2	3	4	3	3	8	100	8,70	8,70			
4	Quadrelle	6,71	8,70	60	1	15	2	2	3	4	3	3	8	100	8,70	8,70			
5	Ripandolo	6,71	8,70	60	1	15	2	2	3	4	1	3	5	95	8,27	8,30			
6	Gaggio	6,71	8,70	60	2	10	2	2	3	0	3	3	0	83	7,22	7,20			
7	Alle croci Nord	6,71	8,70	60	1	15	2	2	3	4	1	3	2	92	8,00	8,00			
8	Alle Croci Sud	6,71	8,70	60	1	15	2	2	3	4	3	3	8	100	8,70	8,70			
9	Snainer	6,71	8,70	60	2	10	2	2	3	4	3	3	2	89	7,74	7,70			
10	Lavezze	6,71	8,70	60	2	10	2	2	1	4	0	3	0	82	7,13	7,10			
11	Sorini Nord	6,71	8,70	60	2	10	0	0	0	4	0	3	0	77	6,70	6,70			
12	Sorini Centro	6,71	8,70	60	2	10	0	0	0	4	0	3	0	77	6,70	6,70			
13	Sorini Sud	6,71	8,70	60	2	10	2	1	2	4	0	3	0	82	7,13	7,10			
14	Setto Villa	6,71	8,70	60	2	10	0	2	1	4	2	3	2	84	7,31	7,30			
15	Rondasino	6,71	8,70	60	1	15	2	2	3	4	3	3	8	100	8,70	8,70			
16	Ai Grilli Nord	6,71	8,70	60	2	10	2	2	1	4	2	3	0	84	7,31	7,30			
17	Ai Grilli Sud	6,71	8,70	60	2	10	2	2	3	4	3	3	8	95	8,27	8,30			
18	Nosello	6,71	8,70	60	2	10	2	2	3	4	3	3	8	95	8,27	8,30			
19	Pra Comune Nord	6,71	8,70	60	2	10	2	2	3	4	3	3	8	95	8,27	8,30			
20	Ponte delle Assi	6,71	8,70	60	2	10	2	2	3	4	3	0	8	92	8,00	8,00			
21	Pra comune Sud	6,71	8,70	60	2	10	2	2	3	4	3	3	8	95	8,27	8,30			
22	Alle Gere	6,71	8,70	60	3	5	2	2	3	4	3	3	8	90	7,83	7,80			
23	Taj	6,71	8,70	60	3	5	2	2	3	4	3	3	8	90	7,83	7,80			
24	Alle Albere	6,71	8,70	60	3	5	2	2	3	4	3	3	8	90	7,83	7,80			
25	Ple di Monte Nord	6,71	8,70	60	3	5	2	2	3	0	3	3	8	86	7,48	7,50			
26	Ple di Monte Sud	6,71	8,70	60	3	5	2	2	0	0	0	3	0	72	6,26	6,30			
27	Collie Lunghe	6,71	8,70	60	3	5	2	2	3	4	3	3	8	90	7,83	7,80	p.f. 3531 (particella campione)		
28	Ai Roc	6,71	8,70	60	3	5	2	2	3	0	2	3	0	77	6,70	6,70			
29	Capeli	6,71	8,70	60	4	0	0	2	0	0	3	0	0	65	5,66	5,70			
30	Canton dell'Asino	6,71	8,70	60	4	0	0	2	0	4	0	0	0	66	5,74	5,70			
31	Roversella	6,71	8,70	60	4	0	2	2	0	4	3	0	0	71	6,18	6,20			
32	Formegher	6,71	8,70	60	4	0	2	2	3	4	3	3	8	85	7,40	7,40			
33	Rio Morbio Ovest	6,71	8,70	60	4	0	2	2	3	4	3	0	8	82	7,13	7,10			
34	Rio Morbio Est	6,71	8,70	60	4	0	2	0	0	0	3	0	65	5,66	5,70				
35	Rio Morbio Sud	6,71	8,70	60	4	0	2	2	3	4	3	3	8	85	7,40	7,40			
36	Zona Artigianale Nord	6,71	8,70	60	3	5	2	2	3	4	3	3	0	82	7,13	7,10			
37	Zona Artigianale Sud	6,71	8,70	60	3	5	2	2	3	4	3	3	8	90	7,83	7,80			
38	Strade, rivi, fossi, ecc.	1,29	1,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,70	1,70	Senza Parametri di Stima		
39	Rampe Argini Fossi	1,29	1,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,70	1,70	Senza Parametri di Stima		

martedì 13 giugno 2017

Pagina 1 di 1

ESEMPIO APPLICATIVO:

Facciamo ora l'esempio della particella campione della zona n° **27** denominata Cole lunghe: (Si tenga presente che 1 punto vale circa €. 0.08-0.09)

Parametro Stima 1. DISTANZA

Questa Zona appartiene allo scaglione n° 3 del parametro di stima relativo alla distanza dal municipio (più alto è lo scaglione maggiore è la distanza e minore sarà il punteggio) e quindi avrà un punteggio di **5** da sommare ai 60 iniziali.

Parametro Stima 2. CATATTERISTICHE AGRICOLE

Le caratteristiche agricole sono così suddivise:

- **Viabilità:** La viabilità della zona di Cole lunghe è stata valutata buona rispetto alla normalità delle altre zone e quindi vengono attribuiti **2** punti
- **Pendenza:** La zona si presenta con pendenza uniforme rispetto all'ordinarietà e quindi merita **2** punti
- **Coltivabilità:** La commissione ha ritenuto che per la conformazione del terreno, per la facilità di accesso, e così via, all'intera zona sia attribuibile un punteggio pari ad **3**
- **Fotoperiodo:** Con questo parametro si è ritenuto di prendere in considerazione l'esposizione al sole. La zona di Cole lunghe merita il punteggio massimo di **4** punti rispetto ai 0 punti di Praol

Parametro Stima 3. FERTILITÀ:

Anche questo parametro è stato diviso in altri tre elementi:

- **Scheletro:** Rappresenta la componente sassosa della zona, la commissione ha attribuito all'area di Cole lunghe un punteggio di **3**
- **Permeabilità:** con questo si individua nella zona la presenza o meno di ristagni. A Cole lunghe sono stati attribuiti **3** punti e quindi la zona è ritenuta permeabile.
- **Profondità del Terreno:** La profondità del terreno è quella ideale per la mais coltura, non è influente il fatto che in una zona vi sia terreno in esubero. Dall'analisi effettuata è emerso che la zona di Cole lunghe merita **8**, in quanto risulta già da alcuni decenni bonificata.

Da questa analisi risulta che il valore della particella campione nella zona n° 27 è di:

$$V. = P.I. \times (P + Pu) / 100$$

$$V. = \text{€} \cdot 8.70 \times (60+30) / 100 = \text{€} \cdot 7.83 \text{ (arrotondato a € 7.80)}$$

V. = Valore Particella campione

P.I. = Prezzo Iniziale (€. 8.70)

P. = Punteggio iniziale (60)

Pu. = Somma Punti (per zona n° 27 = 30)

- 5) Giunti a questo punto, si procede ad individuare i parametri di stima che differenziano ogni singola particella all'interno della stessa zona omogenea. Molti parametri sono simili a quelli presi in considerazione per la stima delle particelle campione, ma sono necessari a valutare tutte le particelle rispetto alla campione. Facciamo anche qui un esempio:
La dicitura nel parametro n° 4 Strato vegetale – sufficientemente profondo – 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.

Parametri di valutazione delle singole particelle fondiarie

<i>PUNTEGGI e PARAMETRI Singole Particelle</i>			
N°	PARAMETRO (rispetto alla particella campione)		PUNTI
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	Strato Vegetale	poco profondo	10
		intermedio	11
		sufficientemente profondo	13
		eccessivamente profondo	12
5	Sottosuolo (Permeabilità)	No	10
		Si	12
6	Lavorabilità (meccanizzazione)	buona	12
		nulla	10
7	Sassosità	assente	12
		prevalente	10
8	Esposizione alla luce	buona	12
		scarsa	10

Somma Punteggi Max. 100
Somma Punteggi Min. 80

- 6) 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.

Numero	Codice	Descrizione	Valore fisso	Detrazione
1	AB	Argine rimboschito		-€ 2,00
2	R	Rampa, argine fossi strade	€ 1,70	
3	S	Strada	€ 1,70	
4	SI	Strada inghiaziata		-€ 2,00
5	FAC	Forma allungata e/o contorta		-€ 2,00

6. Procedura di calcolo

SCHEMA LETTURA SCHEDA DI STIMA

Identificativo particelle e dati catastali

CC	TIPO	Numero di particella	Superficie mq.	Cultura
STORO	F	3512/3	365	Arativo

Valore marginale unitario a m² determinato dalla stima e valutazione della particella campione. Tale valore diventa il riferimento della zona Cole lunghe.

Superficie a prezzo pieno:	321	Valore unitario corretto:	7,41	Valore superficie a prezzo pieno:	2.378,61
Superficie a prezzo fisso:	44	valore un. sup. prezzo fisso:	1,70	Valore superficie a prezzo fisso:	74,80
Soprassuolo:					
Deprezzamento:				-1.171,50	
Valore totale particella:				1.281,91	
Valore unitario a mq:				3,51	

Per ottenere il valore unitario corretto si deve moltiplicare il valore di riferimento della zona, pari a €. 7,80 al m² per il totale punteggio e dividere per cento. (7,80 x 95 / 100 = 7,41)

La superficie a prezzo pieno si ricava dalla superficie catastale meno la superficie a prezzo fisso descritta nella tabella variazioni, che moltiplicata per il valore unitario corretto restituisce il valore della superficie a prezzo pieno. (321 x 7,41 = 2.378,61).

Individuazione zona

Zona	27	Val.
------	----	------

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

Arativo	10	Ingresso	13	Superficie vegetale	10	Dislivello	12	Strato vegetale	13	Sottosuolo	12	Lavorabilità	11	Sasso e R. alla luce	12	Stato vegetale	12	Stato vegetale	12	Totale punteggio	95
Val. unit.		Valore		Val. della sup.																	

Totale punteggio: è la somma dei punteggi assegnati.

Moltiplicando i m² della superficie a prezzo fisso, per il valore unitario a prezzo fisso, desumibili dalla tabella variazioni, si ottiene il relativo valore. (44 x 1,70 = 74,80).

CC	TIPO	Numero di particella	Superficie mq.	Cultura								
STORO	F	3512/3	365	Arativo								
Zona	27	Valore di riferimento della zona	7,80	13	10	12	13	12	11	12	12	95
num. p.f.	Tabella variazioni	Codice	Descrizione	Orienta. m.	superficie a prezzo fisso	Sup. deprezz.	Val. unit. della variaz.	Valore deprezzamento	Val. della sup. in variazione			
3512/3	FAC		Forma allungata e/o contorta			321	-3,50	-1.123,50				
3512/3	R		Rampa Argine Fossi Strade	Est	44		1,70	74,80	74,80			
3512/3	SI		Strada Inghiajata	Est	24		-2,00	-48,00				
<p>Note commissione: La superficie relativa alle variazioni non è da considerarsi definitiva. Potrebbe subire modificazioni in sede di rilievo finale.</p> <p>Data sopralluogo: 23/03/2017</p>												

Superficie a prezzo pieno:	321	Valore unitario corretto:	7,41	Valore superficie a prezzo pieno:	2.378,61
Superficie a prezzo fisso:	44	valore un. sup. prezzo fisso:	1,70	Valore superficie a prezzo fisso:	74,80
Soprassuolo:					
Deprezzamento:				-1.171,50	
Valore totale particella:				1.281,91	
Valore unitario a mq:				3,51	

Tabella variazioni puntuali di ogni singola particella che evidenzia e quantifica superfici in detrazione e/o superfici a prezzo fisso e loro dislocazione

num. p.f.	Tabella variazioni	Codice	Descrizione	Orienta. m.	superficie a prezzo fisso	Sup. deprezz.	Val. unit. della variaz.	Valore deprezzamento	Val. della sup. in variazione
3512/3	FAC		Forma allungata e/o contorta			321	-3,50	-1.123,50	
3512/3	R		Rampa Argine Fossi Strade	Est	44		1,70	74,80	74,80
3512/3	SI		Strada Inghiajata	Est	24		-2,00	-48,00	

Il valore totale (V.T.) della particella si ottiene sommando il valore della sup. a prezzo pieno al valore della sup. a prezzo fisso detraendo il deprezzamento desumibile dalla tabella variazioni

V.T. = 2.378,61 + 74,80 - 1.171,50 = 1.281,91€

Valore unitario m² = V.T.: sup. catastale

V.U. = 1.281,91 : 365 = 3,51€/m²

Superficie a prezzo pieno:	321	Valore unitario corretto:	7,41	Valore superficie a prezzo pieno:	2.378,61
Superficie a prezzo fisso:	44	valore un. sup. prezzo fisso:	1,70	Valore superficie a prezzo fisso:	74,80
Soprassuolo:					
Deprezzamento:				-1.171,50	
Valore totale particella:				1.281,91	
Valore unitario a mq:				3,51	

CMF Storo. Relazione della commissione di stima dei terreni nel riordino fondiario di Cole lunghe

Storo, 19 giugno 2017

Il Presidente
(Antonio Parolari)

I commissari

Mariano Scaglia in rappresentanza del Consorzio _____

Flavio Zanetti su designazione degli ordini e collegi professionali _____

Fabrizio Giovanelli in rappresentanza della Provincia _____

Francesco Giacomoli in rappresentanza del Comune di Storo _____

Il Segretario
(Giovanni Berti)