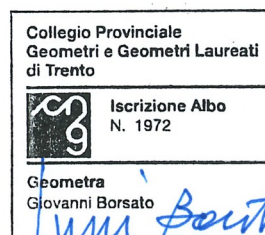


**RELAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
CONTRADDISTINTA DALLA p.ed. 31, p.m. 9, sub.12 NEL
C.C. di LASES**



Trento, marzo 2026

il tecnico
geom. Giovanni Borsato



1. Premessa

Il sottoscritto geom. Giovanni Borsato iscritto al Collegio dei geometri della Provincia autonoma di Trento al n°1972, su incarico del Commissario Liquidatore del Consorzio provinciale per l'abitazione "G. Veronesi" Società Cooperativa in L.C.A., dott. Nicola Prandi, con sede in Trento, in via del Brennero n.322 (Top Center), effettuati i sopralluoghi e le verifiche necessarie, è in grado di formulare un giudizio di stima dell'unità abitativa residenziale contraddistinta dalla p.ed. 31, p.m. 9, sub. 12 nel C.C. di Lases.

2. Intestati

L'unità abitativa risulta intestata al Consorzio provinciale per l'abitazione "G. Veronesi" Società Cooperativa attualmente in procedura di L.C.A., per la quota di 1/1 (G.N. 1206/6 dd. 19/02/2007).

3. Iscrizioni

E' presente l'intervolazione di una ipoteca di importo complessivo di € 1.964.950,00 a favore della Cassa Rurale di Pergine - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Pergine Valsugana Atto d.d. 13/02/2007 in simultaneità con principale in P.T. 343 II P.M.4 G.N.1206/2 – 2007.

4. Ubicazione

L'unità abitativa si trova al secondo piano di un edificio sito nel centro di Lases. Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di recupero integrale da parte del Consorzio G.Veronesi ai fini di uso abitativo di tipo socio-assistenziale. Si tratta di un compendio composto dall'unione di due fabbricati che si sviluppa su quattro livelli, per la porzione di casa posta a nord, e su cinque livelli sulla parte sud del compendio. L'intervento, terminato nel giugno del 2010, ha permesso di ricavare n.12 unità abitative (corrispondenti a 12 p.m.) mediante di piccolo taglio (bi-locali e tri-locali), collegati tra loro da un vano scala con ascensore centrale.



Fig.1 – l'abitato di Lases

5. Descrizione dell'unità

L'unità a destinazione residenziale identificata dalla p.ed. 31, p.m.9, sub.12 nel C.C. di Lases (Cat. Catastale A/2) si trova nel centro di Lases, in via Principale n.23, al secondo piano di un edificio ristrutturato integralmente nel 2010. L'unità è servita da un vano scala aperto e un ascensore comune con le altre unità, con ingresso da un ballatoio esterno. L'appartamento, di ca 99mq lordi di superficie, è costituito da un locale soggiorno-cucina con poggio, un disimpegno, due bagni e due camere. Le finiture possono ritenersi di media qualità, con pavimento ceramico in soggiorno-cucina, disimpegno e bagno, e parquet di rovere nella camera. I serramenti sono in legno con vetrocamera, il riscaldamento è a radiatori con impianto centralizzato e contocalorie che rende autonomo il consumo. L'unità è dotata di impianto videocitofonico e portoncino blindato. L'unità di presenta in buono stato di conservazione, compatibile con la vetustà del fabbricato.



Fig.2 – i fronti sud e ovest dell'edificio



Fig.3 – l'ingresso all'unità, dal ballatoio comune del secondo piano



Fig.4 – il soggiorno-cucina



Fig.5 – il bagno



Fig.6 – la camera verso ovest



Fig.7 – la camera verso est

6. Materiali e finiture esterne

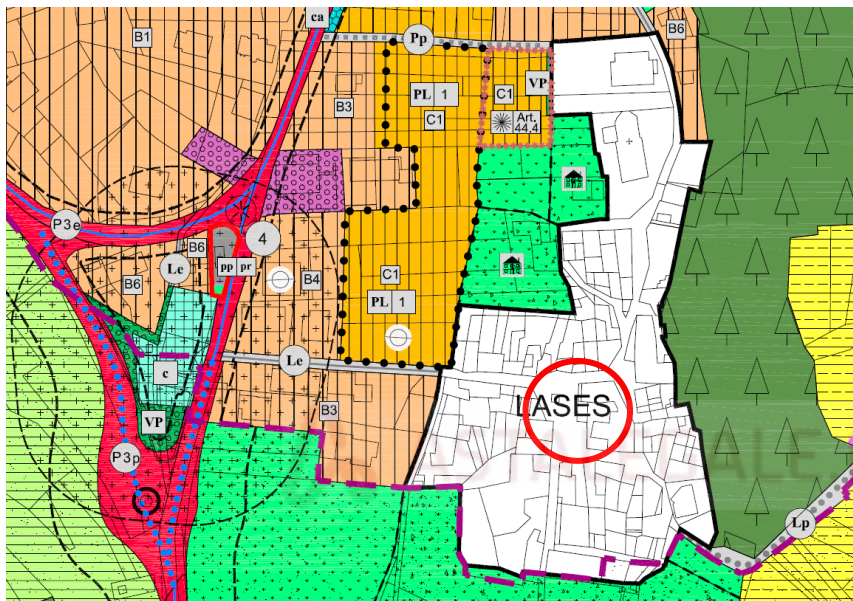
L'intero fabbricato è stato oggetto di un intervento di integrale ristrutturazione, terminato nel 2010. Si è trattato di un intervento di riqualificazione strutturale ed energetica, che ha riportato il fabbricato ad una situazione, dal punto di vista normativo, alle norme in vigore al momento del rilascio del titolo autorizzativo. Per quanto concerne i materiali, l'esterno è stato rivestito da un cappotto isolante con finitura in graffiato, i serramenti sono in legno così come le ante ad oscuro, la copertura è in legno con manto in tegole tipo portoghese, e le lattonerie sono

in lamiera preverniciata. La struttura, il pavimento e i parapetti dei balconi sono in legno mordentato, in armonia con il prontuario dei materiali utilizzabili in centro storico.

Lo stato di mantenimento dell'edificio è compatibile con il tempo trascorso dalla sua ristrutturazione.

7. Vincoli urbanistici

L'intero edificio dove si trova l'unità abitativa oggetto della presente perizia si trova in zona urbanistica **Centro Storico**, normata dall'art. 37 delle N.d.A. del P.R.G. di Lona Lases. L'edificio non è soggetto a vincoli di tipo paesaggistico o legato ai Beni Culturali.



8. Conformità urbanistica e catastale

Ai fini della presente perizia di stima, lo scrivente ha verificato la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare, rilevato in loco, la planimetria catastale vigente e la documentazione urbanistico-edilizia di riferimento. Il confronto ha evidenziato una **sostanziale conformità** dell'immobile sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale: risultano invariati il numero e la destinazione dei locali, la superficie utile netta complessiva, le altezze interne, i rapporti aero-illuminanti e la dotazione di finestre e balconi.

9. Stima del valore di mercato

L'unità oggetto della presente valutazione è situata nel Comune di Lona Lases, una piccola località montana in Provincia di Trento. Dal punto di vista commerciale, il paese di Lona Lases risulta ancora oggi una zona di limitato interesse per il mercato immobiliare, principalmente a causa della sua collocazione geografica periferica rispetto ai maggiori centri abitati e della carenza di servizi essenziali e infrastrutture di prossimità.

Sebbene a livello provinciale il mercato immobiliare abbia registrato negli ultimi anni una tendenza generalmente positiva, con un incremento progressivo dei valori di compravendita, tale dinamica non ha interessato in modo uniforme tutte le aree del territorio. In particolare, i comuni decentrati e meno serviti, come Lona Lases, non hanno beneficiato in egual misura dell'andamento positivo del settore, mantenendo quotazioni relativamente stabili e contenute.

Ai fini della presente stima, il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile seguendo un approccio metodologico articolato in diverse fasi operative, di seguito descritte:

- **Definizione preliminare del valore unitario zonale:** individuazione, sulla base di una mirata indagine di mercato, di un valore unitario di riferimento attuale per immobili analoghi, selezionando un bene comparabile dotato delle migliori caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine di definire un prezzo massimo di riferimento per la zona;
- **Analisi delle caratteristiche dell'immobile:** identificazione e valutazione delle specifiche peculiarità dell'unità in esame, tenendo conto di fattori sia fisici che contestuali, che concorrono alla determinazione del valore finale;
- **Comparazione e adeguamento:** confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima e quello di riferimento, con applicazione di coefficienti di correzione calibrati per tenere conto delle differenze riscontrate;

Per la determinazione del valore unitario da attribuire alla consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, è stata condotta un'approfondita ricerca informativa presso fonti ufficiali e di mercato, tra cui: l'Ufficio Tavolare e il Catasto, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, gli Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI), le principali piattaforme online di annunci immobiliari, nonché la manualistica tecnica di settore.

L'elaborazione dei dati raccolti, opportunamente filtrati e adattati al caso specifico dell'immobile in oggetto, ha consentito di individuare una forbice di valore compresa tra **1.100 e 1.400 €/mq**, ritenuta congrua rispetto alle condizioni attuali del mercato locale.

Si considera quindi un valore medio pari a **1.250 €/mq**.

Unità secondo piano - pm. 9, sub. 12							
Descrizione	Sup. lorda		perc.	Sup. Comm.	Unitario	Totale	
abitazione	98,94 mq		100,00%	98,94 mq			
balcone	3,6 mq		25,00%	0,90 mq			
cantina	7,2 mq		20,00%	1,44 mq			
totale				101,28 mq	€ 1.250,00	€ 126.600,00	
totale						€ 126.600,00	

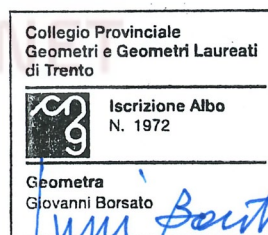
Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova al momento della presente perizia sia, arrotondato, pari a **€ 126.600,00** (diconsi centoventiseimilaseicento/00 euro).

Trento, marzo 2026

il tecnico

geom. Giovanni Borsato

ASTALEGALE.NET



allegati:

- Visura catastale;
- Estratto libro fondiario;
- Planimetria catastale;

Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

Data: 04-10-2025

Ora: 11:14:51

Visura n.: 0

Pag. 1 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 04-10-2025

Dati della richiesta	Comune di LONA - LASES (codice: E664) - Comune catastale di Lases (codice: 182) - Particella edificiale: 31 - Subalterno: 12 - PM: 9	Ufficio Catasto competente Trento
----------------------	--	--------------------------------------

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*) -----	
1	182	31	12	2	9	-	-	A/2	2	5 vani	109 mq	Euro 322,79 ----- Euro 54.228,72	
Indirizzo						VIA PRINCIPALE - LASES n. 23; Piani: T-2							VARIAZIONE n. 3901.001.2010; 17-06-2010 in atti dal 16-07-2010; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE
Notifica						1312/2010			Partita		-		
Legenda comuni catastali						182 - LASES							

INTESTATO

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.182 / p.ed. 31 / P.M. 9	CONSORZIO PROVINCIALE PER L'ABITAZIONE G. VERONESI SOCIETA' COOPERATIVA, C.F.: 00159750223 con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 2284.2004 del 30-03-2004 in atti dal 17-03-2005 (Contratto d.d. 29/03/2004) mod. con G.N. n. 11799.2010 del 31-12-2010 in atti dal 15-03-2011

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati.

Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

Data: 04-10-2025

Ora: 11:14:51

Visura n.: 0

Pag. 2 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 04-10-2025

1	CONSORZIO PROVINCIALE PER L'ABITAZIONE ACLI CASA G. VERONESI con sede in TRENTO	00159750223	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE n. 3901.001.2010 del 17-06-2010 in atti dal 16-07-2010; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE		

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

(*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IM.I.S.)



Ufficio del Libro fondiario di Trento

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

COMUNE CATASTALE 182 Lases

343 II

Apertura il 07/11/2008

DISTRETTO Trento

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 11799/2010

P.M.9 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 11799/2010

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 04/10/2025			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro R.Agrario Euro
p.ed. 31		Edificio	0	545	-

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.9 A piano terra: cantina;
a secondo piano: soggiorno-cucina, disbrigo, due stanze, cabina armadio, due bagni, poggiolo.

PARTI COMUNI: a) Fra le porzioni 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12: a terra: marciapiede, centrale termica, disbrigo, cantina, deposito, cortile, portico con scalini, cavedio non agibile, cavedio fino a terzo piano, scala e vano scala fino a terzo piano; a primo piano: ballatoio; a secondo piano: ballatoio; a terzo piano: ballatoio, tetto; a pianta copertura: tetto.
b) Fra le porzioni 2, 8, 11: a piano terra: disbrigo.
c) Fra le porzioni 4, 9, 12: a piano terra: disbrigo.
d) Fra le porzioni 3 e 7: a pianta copertura: tetto.

Altre P.M. non richieste

29/04/2010 - G.N. 3880/4 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 3880/2010 P.M. 3, P.M. 6 ; G.N. 11799/2010 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12

riguarda p.ed. 31

C COMUNE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 9

Consorzio Provinciale Per L'Abitazione G. Veronesi Società Cooperativa sede di Trento, 00159750223 - quota 1/1

30/03/2004 - G.N. 2284/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 29/03/2004

19/02/2007 - G.N. 1206/6

C - P.M. 9

Ufficio del Libro fondiario di Trento

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

19/02/2007 - G.N. 1206/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 1.300.000,00

importo complessivo di Euro 1.964.950,00, di cui EURO 1.300.000,00 di capitale ed
EURO 274.950,00 per tre annualità di interessi al tasso annuo del 7,05%, EURO
390.000,00 quale cauzione

a carico p.ed. 31 P.M. 9

Cassa Rurale di Pergine - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di
Pergine Valsugana

Atto d.d. 13/02/2007

annotazione simultaneità con principale P.T. 343 II P.M.4 G.N.1206/2 - 2007

31/12/2010 - G.N. 11799/22 EVIDENZA TRASPORTO

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

 **ASTALEGALE.NET**



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SERVIZIO CATASTO

UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

COMUNE AMMINISTRATIVO DI: LONA-LASES

C.C. LASES

P.ed. 31

Sub. 12

p.m. 9

P.T. 343

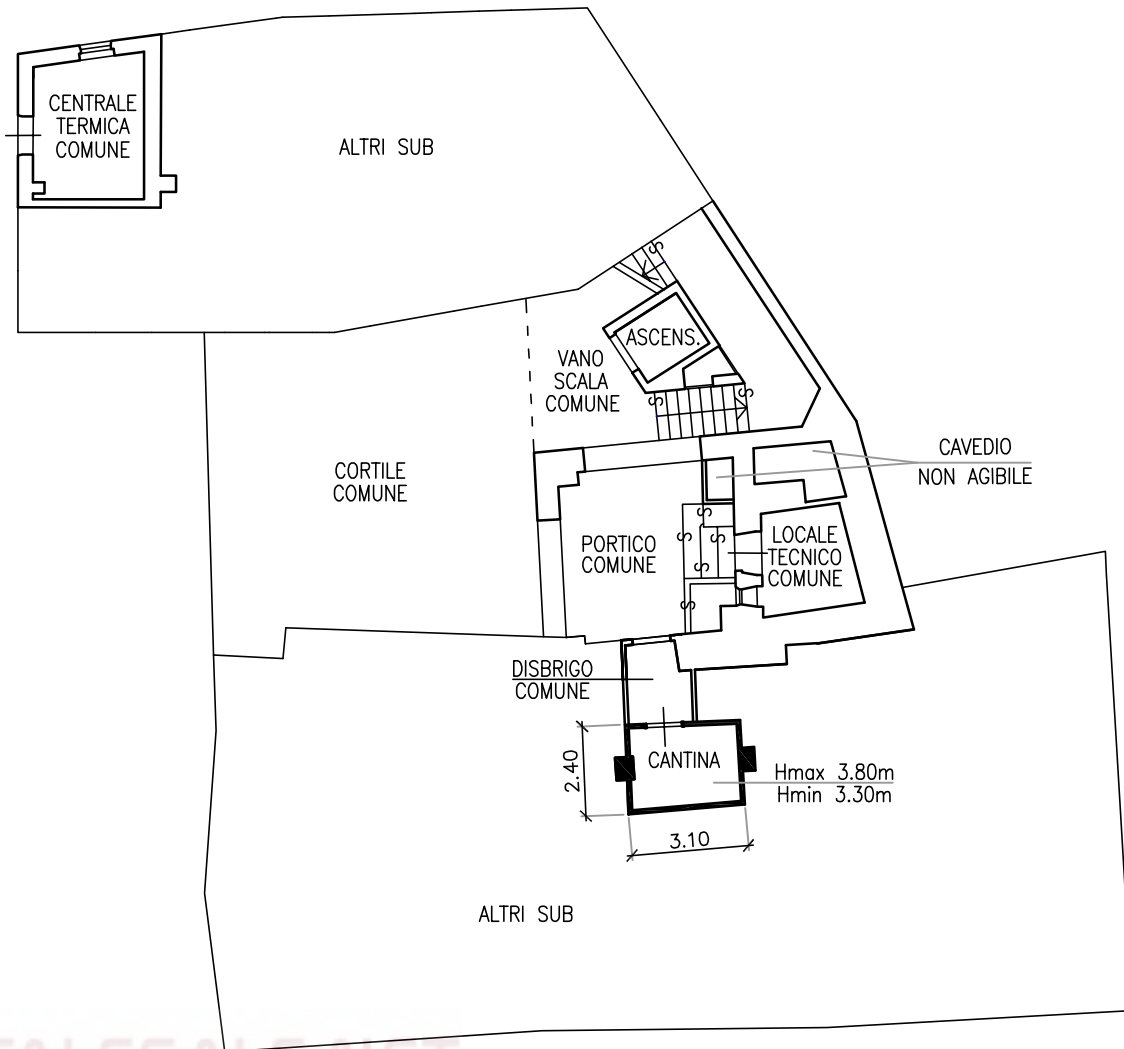
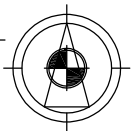
PROT. _____ (riservato all'Ufficio)

N. d'ord. _____ di N. fogli _____

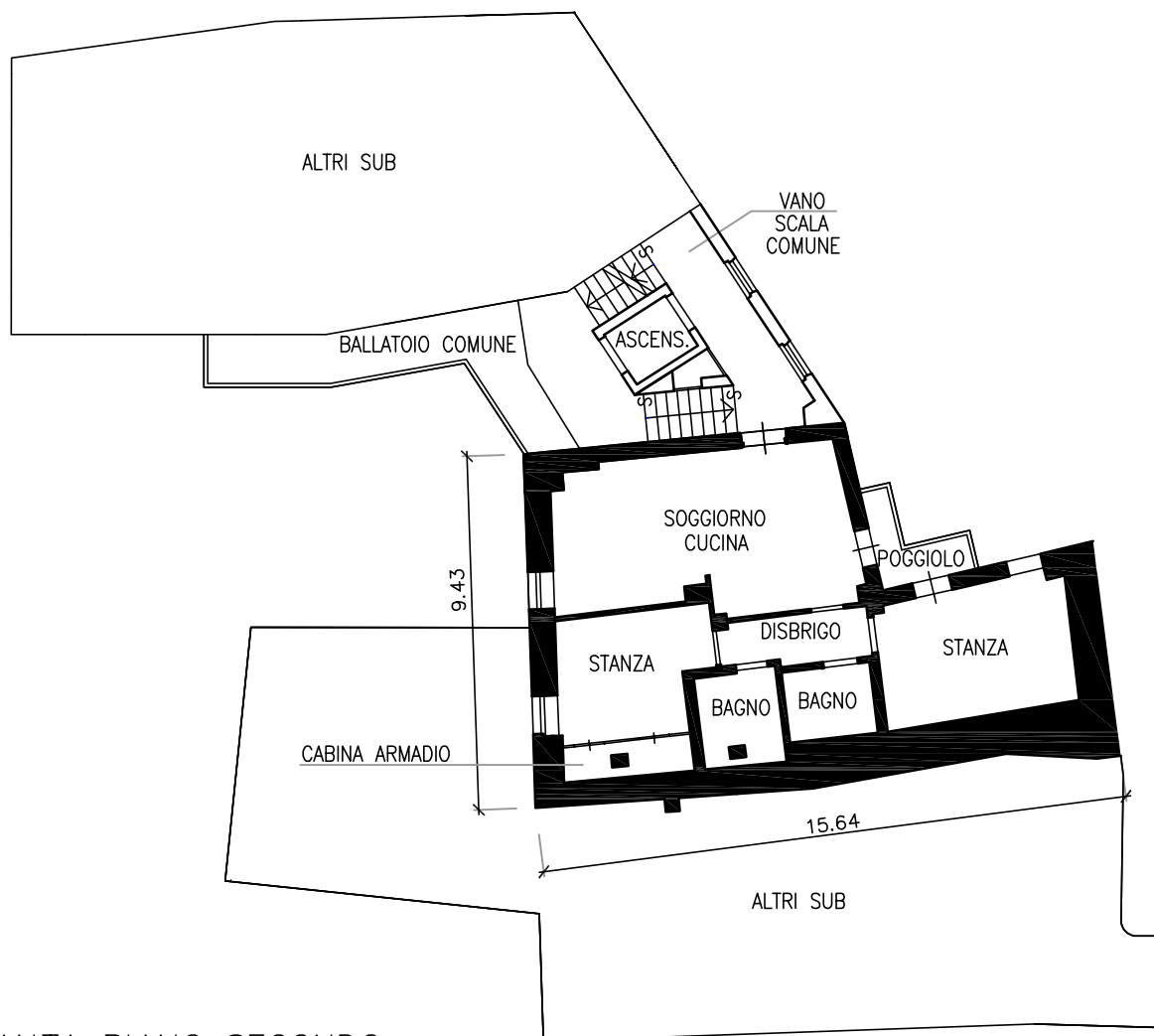


ESTRATTO MAPPA

Scala 1:1000



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SECONDO

H.int. 2.50m

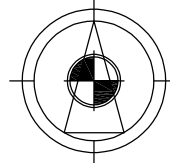
Compilato da VALENTINI GIANLUCA
Iscritto all' ALBO DEI GEOMETRI
della Prov. di TRENTO N. 1577
Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformita' allo stato reale

Data 14/05/2010

Timbro e firma (*) _____
(*non dovuta per invio telematico)

orientamento



SCALA 1: 200

Indicare le principali misure esterne