

**OGGETTO: PERIZIA ESTIMATIVA GIURATA DEL VALORE INERENTE I LOTTI 1 (P.F. 4994/138), 2 (P.F. 4994/137) E 3 (P.F. 4994/135) DEL PIANO ATTUATIVO P.S. 3 – TONALE ACCESSO AREA SCIISTICA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI VERMIGLIO.**

### PREMESSA

Io sottoscritta Stablum ing. Noemi, in qualità di Tecnico della Gestione Associata Alta Val di Sole, su incarico dell'Amministrazione Comunale di Vermiglio, ho effettuato i necessari sopralluoghi, rilievi ed indagini allo scopo di definire il valore dei lotti interessati alla vendita di cui all'oggetto.

### INTESTAZIONE E DATI CATASTALI E TAVOLARI

La situazione tavolare e catastale del terreno di proprietà comunale, oggetto di stima è la seguente:

| Comune    | Particella | P.T. | Coltura | Classe | Superficie | R.D. | R.A. |
|-----------|------------|------|---------|--------|------------|------|------|
| Vermiglio | F 4994/135 | 71   | Alpe    | 5      | 2351 mq    | 0,61 | 0,61 |
| Vermiglio | F 4994/137 | 71   | Alpe    | 5      | 3837 mq    | 0,99 | 0,99 |
| Vermiglio | F 4994/138 | 71   | Alpe    | 5      | 3837 mq    | 0,99 | 0,99 |

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta da Informativa urbanistica di data 24.03.2026 prot. n. 2227 la destinazione urbanistica della particella oggetto di stima risulta essere la seguente:

**La particella P.F. 4994/135 del C.C. di VERMIGLIO, risulta definita nel seguente modo:**

#### PRG Variante 2017 - Sistema Insediativo

*Aree per attrezzature ed impianti turistici*

Per 100,00% è localizzata in Area alberghiera - Art. 25

Per 24,00% è localizzata in Area sciabile - Art. 43bis

*Piani attuativi*

Per 10,00% è localizzata in Piano attuativo ai fini speciali - Art. 51

#### PRG Variante 2017 - Sistema Ambientale

*Aree di tutela*

Per 100,00% è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 13

#### Carta di sintesi della pericolosità - II° Aggiornamento

*Altri tipi di penalità*

Per 81,00% è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

Per 19,00% è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18

Postille:

① modifica 10,00% con 100,00%

Noemi Stablum

AS



La particella P.F. 4994/137 del C.C. di VERMIGLIO, risulta definita nel seguente modo:

**PRG Variante 2017 - Sistema Insediativo**

*Aree per attrezzature ed impianti turistici*

Per 100,00% è localizzata in Area alberghiera - Art. 25

Per 25,00% è localizzata in Area sciabile - Art. 43bis

*Piani attuativi*

Per 100,00% è localizzata in Piano attuativo ai fini speciali - Art. 51

**PRG Variante 2017 - Sistema Ambientale**

*Aree di tutela*

Per 100,00% è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 13

**Carta di sintesi della pericolosità - II° Aggiornamento**

*Altri tipi di penalità*

Per 92,00% è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

Per 8,00% è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18

La particella P.F. 4994/138 del C.C. di VERMIGLIO, risulta definita nel seguente modo:

**PRG Variante 2017 - Sistema Insediativo**

*Aree per attrezzature ed impianti turistici*

Per 100,00% è localizzata in Area alberghiera - Art. 25

Per 33,00% è localizzata in Area sciabile - Art. 43bis

*Piani attuativi*

Per 100,00% è localizzata in Piano attuativo ai fini speciali - Art. 51

**PRG Variante 2017 - Sistema Ambientale**

*Aree di tutela*

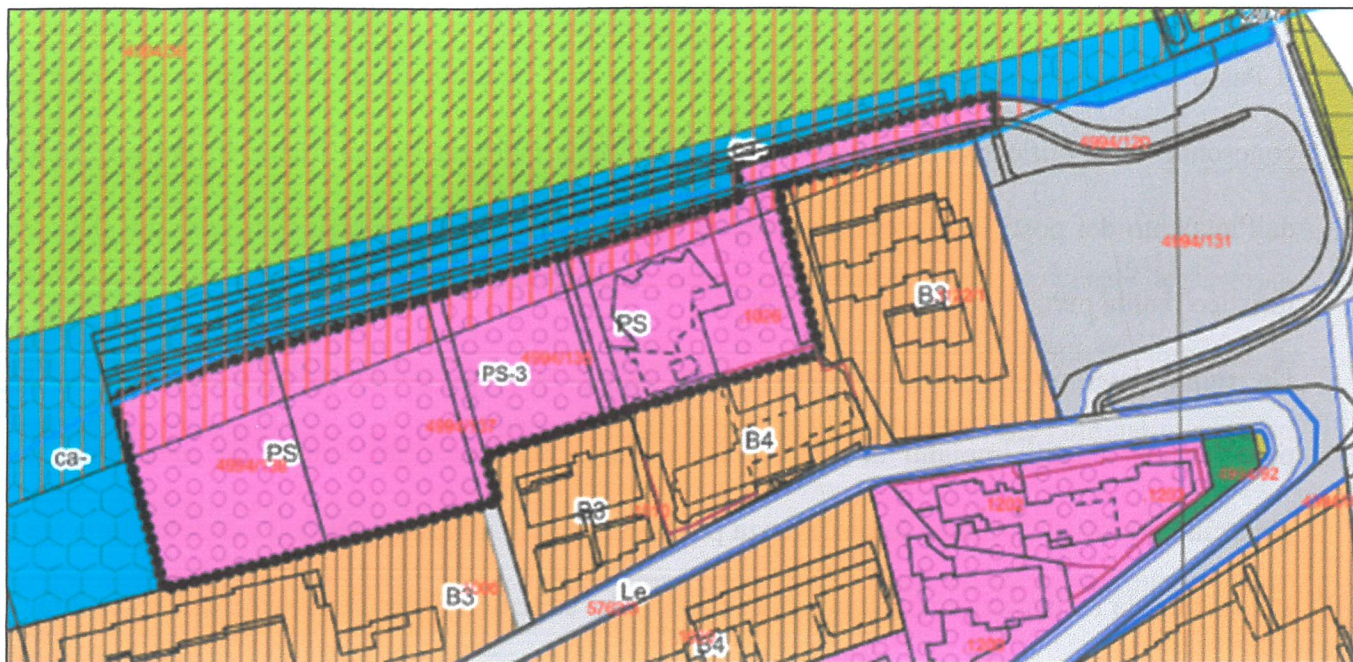
Per 100,00% è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 13

**Carta di sintesi della pericolosità - II° Aggiornamento**

*Altri tipi di penalità*

Per 82,00% è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

Per 18,00% è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18



Estratto PRG



Estratto Carta di sintesi della pericolosità

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto di stima è ubicata in località Passo del Tonale, nel territorio catastale del Comune di Vermiglio, e rientra nel Piano Attuativo di iniziativa pubblica ai fini speciali denominato "Tonale 2"

– P.S.3.

Il Passo del Tonale rappresenta una consolidata stazione turistica alpina che negli ultimi anni ha conosciuto un significativo sviluppo, caratterizzato dalla realizzazione di nuove strutture ricettive, dall'aumento dei posti letto e dall'apertura di ulteriori attività commerciali e di servizio. Il flusso turistico risulta pertanto in costante crescita.

Un ruolo determinante nello sviluppo della località è stato svolto dal rinnovamento e dal potenziamento degli impianti di risalita, sia nell'area del Passo del Tonale sia nella zona del ghiacciaio Presena. Di particolare rilevanza per la crescita e l'affermazione della stazione turistica è stata inoltre la realizzazione della nuova cabinovia che collega il Passo del Tonale con le località di Ponte di Legno e Temù.

Il comprensorio sciistico attualmente offerto alla clientela risulta ampio e diversificato, con piste adatte sia a sciatori principianti sia a utenti più esperti. Alla luce di tali elementi si può affermare che la stazione turistica del Passo del Tonale si presenta in una fase di buona vitalità e continua espansione, sostenuta sia da iniziative private sia da interventi promossi dall'amministrazione pubblica.

Il P.A.F.S. "P.S.3" è previsto dal piano regolatore generale di Vermiglio ed è stato approvato definitivamente dal consiglio comunale di Vermiglio con deliberazione consiliare n° 46 di data 26.09.2016. In data 24.10.2022 con deliberazione della Giunta Comunale n. 181 è stata approvata la variante al piano attuativo a fini speciali lottizzazione "Tonale 2" al Passo del Tonale, qualificata come "Variante 2022", che ha comportato la modifica della perimetrazione dei lotti 3 e 4.

Il piano attuativo P.S.3 prevede sostanzialmente la suddivisione dell'area in quattro lotti edificabili, serviti da una viabilità posta nella parte superiore dell'area stessa, destinata a garantire l'accesso anche alla struttura comunale denominata "Family Village".

I lotti 1, 2 e 3 risultano di proprietà comunale e attualmente ineditati, mentre il lotto 4 è di proprietà della società Sporting S.r.l., con sede in Vermiglio – località Passo del Tonale, sul quale è stato



realizzato l'ampliamento dello Sporting Hotel, identificato catastalmente dalla p.ed. 1026 C.C. Vermiglio.

### GIUDIZIO DI STIMA

Qualunque sia la stima di immobili, la stessa ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", la sottoscritta ha eseguito in primis accurata ricerca di recenti compravendite di aree limitrofe e/o simili.

La stima è stata effettuata per via sintetica (diretta) del tipo comparativo, ricercando il più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Sono state rilevate le seguenti vendite, ritenute idonee all'applicazione del metodo estimativo comparativo:

- Vendita, con contratto rep. N. 1846 dd. 23.08.2023, da parte del Comune di Vermiglio alla società "Sporting S.r.l." di 167 m<sup>2</sup> della p.f. 4994/139 C.C. Vermiglio ad € 200,00/m<sup>2</sup>, area avente la medesima destinazione urbanistica delle particelle oggetto di vendita.

Il perito, vista la peculiarità dei terreni oggetto di stima, della localizzazione dell'area, della morfologia, giacitura e esposizione del terreno, dell'accessibilità, della presenza di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione urbanistica, della presenza di vincoli e della reale potenzialità



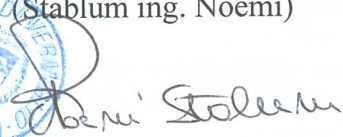

edificatoria e viste recenti compravendite di immobili simili propone per il terreno la seguente stima:

|  |   |   |                   |
|--|---|---|-------------------|
| p.f. 4994/135 di mq 2351,00 x € 200,00 | = | € | 470.200,00        |
| p.f. 4994/137 di mq 3837,00 x € 200,00 | = | € | 767.400,00        |
| p.f. 4994/138 di mq 3837,00 x € 200,00 | = | € | <u>767.400,00</u> |
| TOTALE                                 | = | € | 2.005.000,00      |

(diconsì euro duemilionicinquemila/00)

Il perito a conferma di quanto esposto dichiara di aver agito con coscienza, senza interessi di parte, allo scopo di far sapere ai giudici la verità.

#### IL PERITO

(Stablum ing. Noemi)  
  




UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CLES

R.G. n. 135/2026

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

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

Il giorno uno del mese di aprile dell'anno 2026, presso la Cancelleria del Giudice di Pace di Cles, avanti al sottoscritto Cancelliere è presente il perito Stablum ing. Noemi, nata a Cles il 06.08.1973 e residente in Via del Casel, n. 22 – 38029 Vermiglio (Tn), identificato mediante carta d'identità n° CA22040PR, in corso di validità, emessa dal Comune di Vermiglio in data 24.07.2023, il quale chiede di asseverare con GIURAMENTO l'antiestesa perizia.

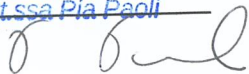
Il sottoscritto Cancelliere, previe ammonizioni di legge, ha deferito al perito il giuramento di rito che egli presta nei modi di legge, pronunciando la formula:

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ”.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA  
dott.ssa Pia Paoli



IL PERITO

