

STUDIO SOMMADOSSI E PEDRINI
VIA CASTIN, 22 38096 - VALLELAGHI (TN)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Tipo "Full"

STUDIO SOMMADOSSI E PEDRINI
VIA CASTIN, 22
38096 - VALLELAGHI (TN)
Partita IVA: 01814080220
Codice fiscale: 01814080220
Telefono: 0461 340075 - Fax: 0461 340075
e-mail: info@studiosommadossi.it

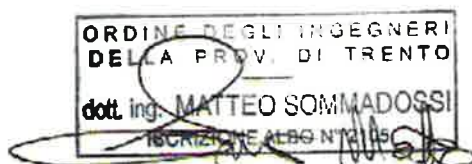
PERIZIA DI STIMA
del più probabile valore di mercato del bene ubicato
nel Comune di Mezzocorona (TN)

MAGAZZINO - P.ED. 1077 – C.C. MEZZOCORONA
MAGAZZINO – PARTE DI P.ED. 896 –C.C. MEZZOCORONA
MAGAZZINO – P.ED. 971 – C.C. MEZZOCORONA
PARCHEGGI - P.F. 675/2 – C.C. MEZZOCORONA
STRADA ACCESSO/PARCHEGGI – P.F. 162/3 – C.C. GRUMO

Committente

AIR s.p.a. – Azienda Intercomunale Rotaliana

Il perito
Ing. Matteo Sommadossi



Sezione 1

DATI RELATIVI ALL'INCARICO

Data dell'incarico:	07/10/2025
Data di accettazione:	07/10/2025
Data sopralluogo:	17/10/2025 + vari
Data di esecuzione:	10/01/2026
Data di consegna:	28/01/2026
Committente:	AIR s.p.a. – Azienda Intercomunale Rotaliana
Proprietario del bene:	AIR s.p.a. – Azienda Intercomunale Rotaliana

Sezione 2

ESTREMI DEL PERITO

Titolo:	Ingegnere
Nominativo:	Matteo Sommadossi
Albo:	Ingegneri
N. iscrizione:	2105

Sezione 3

UBICAZIONE DEL COMPENDIO E DESCRIZIONE GENERALE

Regione:	Trentino-Alto Adige
Provincia:	Trento
Comune:	Mezzocorona
Località:	Loc. Fenice
Indirizzo principale:	Località Fenice 13-15
Descrizione generale dell'immobile:	Trattasi di un complesso immobiliare di proprietà dell'Azienda Intercomunale Rotaliana s.p.a. – Società Benefit, composto da: - Magazzino aziendale – p.ed. 1077 in C.C. Mezzocorona; - Magazzino – parte di p.ed. 896 in C.C. Mezzocorona (valutazione relativa alla sola parte di edificio adibito a magazzino, porzione di edificio adibito a cabina elettrica ESCLUSO DALLA PRESENTE PERIZIA); - Magazzino – p.ed. 971 in C.C. Mezzocorona; - Parcheggi – p.f. 675/2 in C.C. Mezzocorona; - Strada di accesso e parcheggi – p.f. 162/3 in C.C. Grumo. Il complesso di edifici si trova in Località Fenice, area produttiva e agroindustriale, ubicata tra gli abitati di Mezzocorona e Grumo, a ridosso della S.S. 43 della Val di Non. Il complesso è accessibile sia da Via Tonale (S.S. 43) attraverso la p.f. 162/3 che dalla viabilità interna all'area produttiva, da Viale Fenice. Il complesso è situato in un'area pianeggiante, in ottima posizione per quanto concerne i collegamenti stradali, data anche la vicinanza del casello autostradale di San Michele all'Adige – Mezzocorona, l'adiacente S.S. 43 della Val di Non ed una buona rete di collegamenti alla viabilità locale. MAGAZZINO AZIENDALE – P.ED. 1077 IN C.C. MEZZOCORONA Trattasi di un edificio costruito nel 1993 che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra con una zona a piano soppalco) ed un piano interrato, con struttura prefabbricata in pannelli di calcestruzzo per la parte fuori terra e struttura in conglomerato cementizio in opera per la parte interrata. Nel 1998-1999, per adeguarsi alle necessità di utilizzo dell'A.I.R. l'edificio è stato oggetto di lavori di ristrutturazione che ha modificato la distribuzione interna dei locali destinati ad uffici e servizi; sono stati inoltre effettuati lavori di rinforzo del solaio a piano terra della parte a sud, al fine di aumentarne la portata a 2000 Kg/mq. Attualmente il magazzino risulta così composto: - <u>a piano interrato</u>: deposito con altezza di 3.50 m, dotato di scaffalatura metallica, accessibile da rampa esterna pavimentata e portone industriale motorizzato della larghezza di 5.00 m, con apertura a libro; deposito interno con altezza di 3.50 m con accesso dal magazzino principale attraverso portone scorrevole (carrabile) e passaggio pedonale. Nel deposito principale è presente un foro a soffitto delle dimensioni di 13mx4m, per il sollevamento dei carichi dal carroponte del piano terra (portata 5000 Kg). L'areazione ai locali è garantita da bocche di lupo disposte su tre lati dell'interrato. Il piano interrato, oltre ad avere accesso diretto dall'esterno tramite rampa esterna carrabile, è collegato al piano terra mediante un montacarichi con portata di 3 persone. E' presente inoltre, quale via di fuga

antincendio, una scala posta sul lato nord-ovest, con sbocco su piazzale esterno. Per quanto riguarda le finiture sono presenti serramenti metallici di media qualità, pavimentazione di tipo industriale in cemento al quarzo, pareti e solaio con struttura a vista.

- **A piano terra:** deposito principale con altezza di 7.20 m e solaio di portata pari a 2000 Kg/mq nella zona ovest e portata, accessibile da piazzale esterno tramite due ingressi carrabili (a nord e ad est) con portoni motorizzati della larghezza di 4.00 m con apertura a libro; tre officine con altezza interna 7.20 m su solaio di portata fino a 1000 kg/mq, accessibili ciascuno dal deposito principale mediante portoni scorrevoli con porta a passo d'uomo e comunicanti tra loro; all'interno dell'officina più a sud è presente un laboratorio sovrastato da un soppalco con struttura metallica, accessibile dall'officina stessa mediante scala metallica; zona per il personale, accessibile da piazzale esterna e collegata a deposito e magazzino, con altezza pari a 3.00m e portata solaio di 1000kg/mq, composta da ingresso con vano scala di accesso al primo piano, sala ricovero operai, spogliatoio con docce e wc. Il piano terra, è dotato di due accessi carrabili e di un accesso pedonale alla zona destinata al personale, è collegato al piano interrato mediante un montacarichi con portata di 3 persone, posto nell'officina centrale. E' presente inoltre, la scala di accesso al primo piano. Per quanto riguarda le finiture sono presenti serramenti metallici di media qualità, pavimentazione di tipo industriale in cemento al quarzo nei magazzini e nelle officine, pavimentazione in PVC nella sala destinata al personale e ceramici in spogliatoi e servizi. E' inoltre presente un sistema di riscaldamento autonomo per le officine, per la zona personale (ventilconvettori) e per la zona servizi (radiatori). E' inoltre presente nel deposito a sud un carroponte della lunghezza di 59 m con luce di 13.50 m con portata di 5000 kg.
- **A primo piano:** uffici, locale di deposito, disbrigo e la centrale termica, con altezza interna di 3.00 m e su solaio di portata di 300 kg/mq. Il primo piano è collegato al piano terra da un'unica scala da piano terra. Per quanto riguarda le finiture sono presenti serramenti metallici di media qualità, pavimentazione in PVC e riscaldamento mediante ventilconvettori.
- **Piazzale:** il piazzale di pertinenza è asfaltato, recintato e dotato di più ingressi tutti carrabili: il principale a nord-ovest da Viale Fenice (strada comunale), dotato di cancello scorrevole motorizzato, un secondo accesso sempre da Viale Fenice, lato sud-est ed un terzo accesso sulla S.S. 43 della Valle di Non.
- **Impianto fotovoltaico:** Sul tetto del capannone è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 45,76 kWp efficiente e funzionante, installato nel 2009.

Tutto il complesso è dotato di certificato di agibilità (8/2007) e di certificato di prevenzione incendi valido fino a dicembre 2029.

Dalla visita effettuata non sono state riscontrate anomalie di esecuzione, né alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche.

ANNOTAZIONI: l'edificio si trova in posizione strategica dal punto di vista logistico, ed in buona posizione per il collegamento alle reti elettriche, idriche e del gas. Gli interventi strutturali effettuati a fine anni '90 hanno migliorato le caratteristiche, rendendo l'immobile adatto ad un uso industriale-produttivo di carattere generale.

ANNOTAZIONI - AREA CON SERVITU' A CARICO, COME DA PLANIMETRIE ALLEGATE:

- data la presenza della cabina elettrica all'interno della p.ed. 896, sarà necessario gravare parte del piazzale della p.ed. 1077 di un diritto di passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo per garantire l'accesso alla cabina stessa (vedi ALL. 1);
- al fine di garantire la manutenzione e mantenimento dei sottoservizi già presenti nel sottosuolo parte dell'area esterna della p.ed. 1077 sarà gravata di una servitù allo scopo (vedi ALL. 2).

Stante la presenza di tali servitù a carico della p.ed. 1077, si applica alle aree gravate un coefficiente di riduzione del valore pari a 0.9.

MAGAZZINO – PARTE DI P.ED. 896 IN C.C. MEZZOCORONA

Trattasi di un edificio costituito da un piano fuori terra, costruito con struttura prefabbricata con copertura piana e con tipologia costruttiva tipica della cabina elettrica. Il fabbricato ha una forma rettangolare (17,15 x 4,80 m) ed attualmente risulta così composto:

- **A piano terra:** due locali trasformatore di isolamento, con altezza 4.05 m, accessibili da piazzale attraverso portoni metallici, attualmente utilizzati come magazzino/garage. Per quanto riguarda le finiture, fondazioni e cunicoli sono realizzati in conglomerato cementizio, sono presenti pavimenti industriali al quarzo e serramenti metallici verniciati.

Tutti gli accessi avvengono dal piazzale contraddistinto dalla p.ed. 1077 (sopra descritta, di





	proprietà), in quanto l'intero sedime della p.ed. 896 giace sulla p.ed. 1077. ANNOTAZIONI: la valutazione della cabina è stata effettuata considerando solo la parte attualmente utilizzata come magazzino/garage. Nella valutazione, pertanto, è stato attribuito un valore pari a quello di un deposito. Sarà necessario prevedere la predisposizione di un piano di divisione materiale e l'intavolazione di un diritto di passo a carico della p.ed.1077 e della p.f. 162/3 in C.C. Grumo, al fine di garantirne l'accesso. Per quanto riguarda le servitù che andranno a gravare sulla p.ed. 1077 e sulla p.f. 162/3, si faccia riferimento alle planimetrie allegate in calce alla presente relazione . MAGAZZINO – P.ED. 971 IN C.C. MEZZOCORONA Trattasi di un edificio costituito da un piano fuori terra, costruito con struttura metallica, tamponamento in pannelli prefabbricati coibentati tipo sandwich e copertura piana. Il fabbricato ha una forma pressoché quadrata (11,70 x 11,00 m), con un unico vano, con altezza di 4.50 m ed attualmente adibito a deposito automezzi. L'edificio è accessibile dal piazzale esterno della p.ed. 1077 (sopra descritta, di proprietà) in quanto l'intero sedime della p.ed. 971 giace sulla p.ed. 1077. ANNOTAZIONI – AREA CON SERVITU' A CARICO, COME DA PLANIMETRIA ALLEGATA: sul sedime della p.ed. 971 sono presenti numerosi sottoservizi in uscita dalla cabina elettrica; stante la presenza di servitù a carico della p.ed. 971, si applica un coefficiente di riduzione del valore pari a 0.5 (vedi ALL. 2). PARCHEGGI – P.F. 675/2 IN C.C. MEZZOCORONA Trattasi di parcheggi, asfaltati, esterni all'area recintata, posti a sud-est del capannone insistente sulla p.ed. 1077 (sopra descritto) ed in prossimità dell'accesso carrabile a sud-ovest della stessa p.ed. 1077. I parcheggi sono accessibili da Viale Fenice (viabilità comunale). STRADA DI ACCESSO E PARCHEGGI – P.F. 162/3 IN C.C. GRUMO Trattasi di strada di accesso e di alcuni parcheggi, il tutto asfaltato, all'interno dell'area recintata e posti a nord-est del complesso edilizio; tale strada di accesso garantisce, tramite cancello scorrevole metallico, l'accesso dalla S.S. 43 della Val di Non. ANNOTAZIONI - AREA CON SERVITU' A CARICO, COME DA PLANIMETRIA ALLEGATA: - data la presenza della cabina elettrica all'interno della p.ed. 896, sarà necessario gravare la p.f. 162/3 di un diritto di passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo per garantire l'accesso alla cabina stessa (vedi ALL. 1); - al fine di garantire la manutenzione e mantenimento dei sottoservizi già presenti nel sottosuolo la p.f. sarà gravata di una servitù allo scopo (vedi ALL. 2). Stante la presenza di tali servitù a carico della p.f. 162/3, si applica un coefficiente di riduzione del valore pari a 0.9.
Descrizione del contesto in cui l'immobile è collocato:	I beni oggetto di stima si trovano in località Fenice, nel comune di Mezzolombardo, in un'area pianeggiante, in ottima posizione per quanto riguarda i collegamenti stradali, data anche la vicinanza del casello autostradale di San Michele all'Adige – Mezzocorona, l'adiacente S.S. 43 della Val di Non ed una buona rete di collegamenti alla viabilità locale.

Sezione 4

DATI CATASTALI E TAVOLARI

Le unità catastali oggetto di stima sono le seguenti:

- p.ed. 1077 – c.c. Mezzocorona - magazzino
- p.ed. 896 –c.c. Mezzocorona - cabina elettrica
- p.ed. 971 – c.c. Mezzocorona - magazzino
- p.f. 675/2 – c.c. Mezzocorona - parcheggi
- p.f. 162/3 – c.c. Grumo - strada accesso/parcheggi

Per il calcolo della superficie commerciale dei beni sono stati utilizzati dei parametri riportati nelle tabelle seguenti:

STUDIO SOMMADOSSI E PEDRINI
VIA CASTIN, 22 38096 - VALLELAGHI (TN)

EDIFICIO PRINCIPALE - P.ED. 1077 – C.C. MEZZOCORONA

	superficie lorda	%
Piano interrato		
Deposito	407,62	80%
Deposito	654,77	80%
Area azione carro ponte	324,10	20%
Piano terra		
Officine	328,25	100%
Sala ricovero operai	44,95	80%
Deposito ingresso	72,94	100%
Spogliatoi	71,93	80%
Scale/ingresso	23,29	20%
Deposito	250,88	100%
Deposito - portata maggiorata	532,74	110%
Piazzale esterno	2440,29	4%
Piazzale esterno gravato da servitù	767,38	4%
Parcheggio	79,55	30%
Parcheggio gravato da servitù	64,24	30%
Aiuole	154,46	7%
Scala da interrato a piano terra	12,58	20%
Rampa di accesso all'interrato	167,50	20%
Piano primo		
Soppalco	31,55	100%
Uffici	78,53	80%
Locale tecnico	15,38	25%

CABINA ELETTRICA - P.ED. 896 – C.C. MEZZOCORONA

	%
Piano terra	
Locali cabina	50%
Locali riadattati a deposito	100%
Area esterna	2%

MAGAZZINO – P.ED. 971 – C.C. MEZZOCORONA

	%
Piano terra	
Magazzino	100%



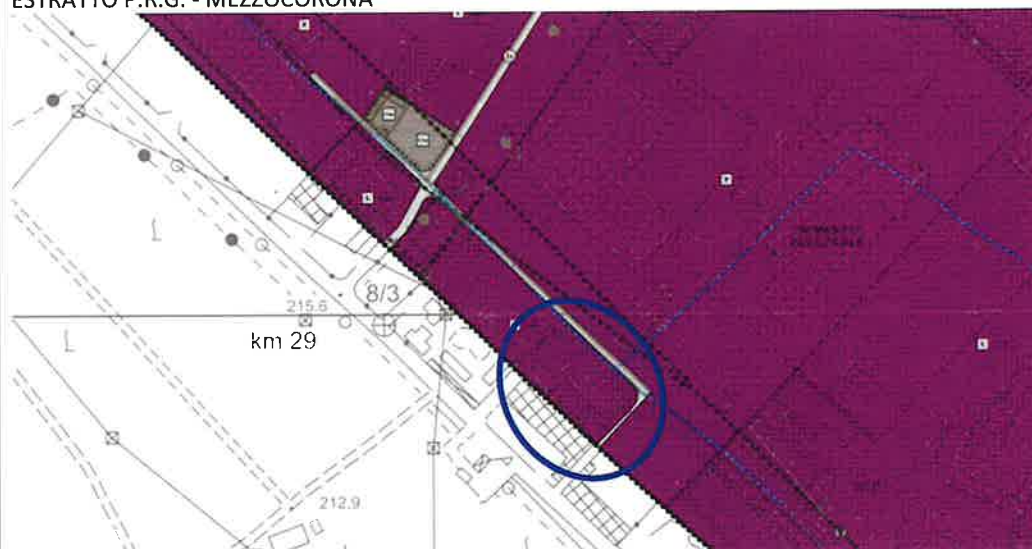
Sezione 5

URBANISTICA

I beni oggetto di stima sono ubicati in un'area a cavallo tra il comune amministrativo di Mezzocorona e quello di San Michele all'Adige, in un'area che confina anche con il comune di Mezzolombardo.

L'intero compendio immobiliare, ad esclusione della p.f. 162/3 in C.C. Grumo, ricade quindi nel prg vigente del Comune di Mezzocorona (approvato con Delibera di approvazione del Consiglio Comunale nr 20 d.d. 9 agosto 2018) in "Aree per insediamenti produttivi e agroindustriali di livello comunale ZPL (zone D2) esistenti – articolo 18"

ESTRATTO P.R.G. - MEZZOCORONA



- | | | | |
|------|--|--|-------------|
| D101 | | Zone produttive provinciali ZPP (zone D1) | articolo 17 |
| D104 | | Aree per insediamenti produttivi e agroindustriali di livello comunale ZPL (zone D2) esistenti | articolo 18 |
| D105 | | Aree per insediamenti produttivi e agroindustriali di livello comunale ZPL (zone D2) di progetto | articolo 18 |

La p.f. 162/3 in C.C. Grumo, ricade nel prg vigente del Comune di San Michele all'Adige (approvato con deliberazione della Giunta provinciale nr. 1740 del 8.11.2019 in vigore dal 22.11.2019) in "Aree produttive dal settore secondario commerciali e terziarie – Area produttiva locale – Articolo 41"

ESTRATTO P.R.G. – SAN MICHELE ALL'ADIGE



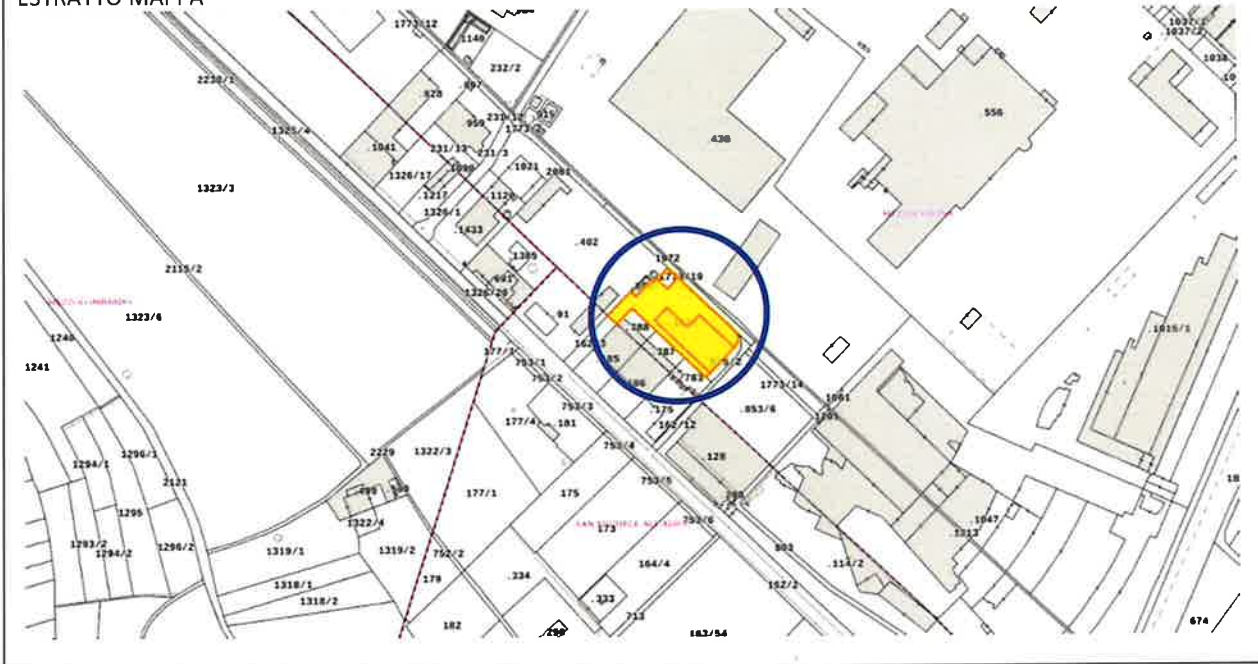


Aree produttive del settore secondario commerciali e terziarie
AREA PRODUTTIVA LOCALE (SHP-D104_P)

Art. 41

A seguito di sopralluogo approfondito, comparazione con gli estratti catastali e tavolari, e verifica della conformità di zona urbanistica, non emergono elementi di formale irregolarità urbanistica ed edilizia.

ESTRATTO MAPPA



Sezione 6

VINCOLI E SERVITU'

Si allegano alla presente stima gli estratti tavolari, dove vengono riportate tutte le servitù relative ai beni oggetto di stima.

Sezione 7

UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Uso diretto da parte del proprietario.



Sezione 8

CORREDO FOTOGRAFICO

Vista
aerea
generale



Individuazione zona dei beni oggetto di stima

Esterni

Edificio principale – p.ed.1077



STUDIO SOMMADOSSI E PEDRINI
VIA CASTIN, 22 38096 - VALLELAGHI (TN)







Cabina p.ed.896



Esterno p.f.675/2



Esterno p.f.162/3 (c.c. Grumo)



Interni

Piano terra zona magazzino-officina











Zona uffici – centrale termica uffici







Interrato



STUDIO SOMMADOSSI E PEDRINI
VIA CASTIN, 22 38096 - VALLELAGHI (TN)







Sezione 9

CARATTERISTICHE E LIMITI DELL'INCARICO

Finalità della presente stima è la determinazione dei valori di mercato, cauzionale, assicurabile:

x	Valore di mercato	Secondo L'International Valuation Standard il "valore di mercato" (Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1)
---	-------------------	---

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto presso i beni – effettuato nella data indicata nella Sezione 1 – e di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare di riferimento.

A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica resa disponibile dal proprietario, nonché acquisita mediante accesso a fonti informative pubbliche, dalla quale abbiamo rilevato e verificato l'individuazione catastale, le consistenze ed altre informazioni oggettive sui beni oggetto di stima.

Sono esclusi dalla presente valutazione gli impianti specifici e ogni altro contenuto presente all'interno degli immobili, inclusi gli arredi, le opere d'arte, le merci, i semilavorati, i prodotti finiti e, in generale, ogni altro bene non espressamente indicato.

In conformità con i criteri estimativi internazionali, la valutazione non considera i costi di transizione (tasse, consulenze legali e professionali, costi di promozione e marketing, ecc.) correlati alla compravendita dei beni stimati.

Sezione 10

TERMINI DI COMPARAZIONE

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emendate cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Lo scrivente ha effettuato una rilevazione di 3 compendi immobiliari con caratteristiche simili a quello in oggetto. I comparabili sono posti nello stesso comune e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono simili a quelle dei beni oggetto di stima.



Sezione 11
VALUTAZIONE

Sezione 11

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

MAGAZZINO - P.ED. 1077 – C.C. MEZZOCORONA

	superficie lorda	%	Superficie comm.	prezzo unitario	coeff.	TOTALE
Piano interrato						
Deposito	407,62	80%	326,10	800,00 €	1	€ 260 876,80
Deposito	654,77	80%	523,82	800,00 €	1	€ 419 052,80
Area azione carro ponte	324,10	20%	64,82	800,00 €	1	€ 51 856,00
Piano terra						
Officine	328,25	100%	328,25	800,00 €	1	€ 262 600,00
Sala ricovero operai	44,95	80%	35,96	800,00 €	1	€ 28 768,00
Deposito ingresso	72,94	100%	72,94	800,00 €	1	€ 58 352,00
Spogliatoi	71,93	80%	57,54	800,00 €	1	€ 46 035,20
Scale/ingresso	23,29	20%	4,66	800,00 €	1	€ 3 726,40
Deposito	250,88	100%	250,88	800,00 €	1	€ 200 704,00
Deposito - portata maggiorata	532,74	110%	586,01	800,00 €	1	€ 468 811,20
Piazzale esterno	2440,29	4%	97,61	800,00 €	1	€ 78 089,28
Piazzale esterno gravato da servitù	767,38	4%	30,70	800,00 €	0,9	€ 22 100,54
Parcheggio	79,55	30%	23,87	800,00 €	1	€ 19 092,00
Parcheggio gravato da servitù	64,24	30%	19,27	800,00 €	0,9	€ 13 875,84
Aiuole	154,46	7%	10,81	800,00 €	1	€ 8 649,76
Scala da interrato a piano terra	12,58	20%	2,52	800,00 €	1	€ 2 012,80
Rampa di accesso all'interrato	167,50	20%	33,50	800,00 €	1	€ 26 800,00
Piano primo						
Soppalco	31,55	100%	31,55	800,00 €	1	€ 25 240,00
Uffici	78,53	80%	62,82	800,00 €	1	€ 50 259,20
Locale tecnico	15,38	25%	3,85	800,00 €	1	€ 3 076,00
Totale valore di mercato						€ 2 049 977,82

MAGAZZINO - PARTE DI P.ED. 896 – C.C. MEZZOCORONA

	superficie lorda	%	Superficie comm.	prezzo unitario	coeff.	TOTALE
Piano terra						
Locali riadattati a deposito	34,79	100%	34,79	800,00 €	1	€ 27 832,00
Area esterna	19,68	2%	0,39	800,00 €	1	€ 314,88
Totale valore di mercato						€ 28 146,88

MAGAZZINO – P.ED. 971 – C.C. MEZZOCORONA

	superficie lorda	%	Superficie comm.	prezzo unitario	coeff.	TOTALE
Piano terra						
Magazzino	130,00	100%	130,00	800,00 €	0,5	€ 52 000,00
Totale valore di mercato						€ 52 000,00

PARCHEGGI - P.F. 675/2 – C.C. MEZZOCORONA

	superficie lorda	%	Superficie comm.	prezzo unitario	coeff.	TOTALE
Piano terra						
Parcheggio	241,00	20%	48,20	800,00 €	1	€ 38 560,00
Totale valore di mercato						€ 38 560,00

STRADA ACCESSO/PARCHEGGI – P.F. 162/3 – C.C. GRUMO

	superficie lorda	%	Superficie comm.	prezzo unitario	coeff.	TOTALE
Piano terra						
Strada	519,00	2%	10,38	800,00 €	0,9	€ 7 473,60
Totale valore di mercato						€ 7 473,60
TOTALE COMPLESSIVO						€ 2 176 158,30

Sezione 12

VALORE DEI BENI

Il sottoscritto **Ingegnere Matteo Sommadossi**, con studio in Valleglaghi (TN), Via Castin n. 22, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di TRENTO al n. 2105,

DICHIARA

Che i più probabili valori allo **stato attuale** sono:

Che i più probabili valori sono:

		C.C.	SUB	VALORE DI MERCATO
P.ED.	1077	MEZZOCORONA		€ 2 049 977,82
P.ED.	896	MEZZOCORONA		€ 28 146,88
P.ED.	971	MEZZOCORONA		€ 52 000,00
P.F.	675/2	MEZZOCORONA		€ 38 560,00
P.F.	162/3	GRUMO		€ 7 473,60
Totale valore di mercato				€ 2 176 158,30

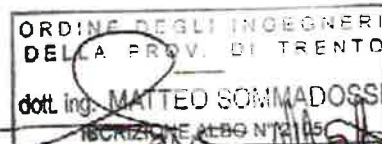
RIEPILOGO DEGLI ALLEGATI:

- ALL.1 - PLANIMETRIA DI SERVITU' PASSO E RIPASSO
- ALL.2 - PLANIMETRIA DI SERVITU' SOTTOSERVIZI
- Visure catastali e tavolari
- Agibilità
- Certificato prevenzione incendi

Luogo e data

Valleglaghi 10/01/2026

TIMBRO E FIRMA



ALL.1 - PLANIMETRIA DI SERVITU' PASSO E RIPASSO



ALL. 2 - PLANIMETRIA DI SERVITU' SOTTOSERVIZI





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
TRENTO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE
DI PERIZIA n. 305 / 2026

Il giorno 28/01/26 avanti al sottoscritto Cancelliere dell'Ufficio del Giudice
di Pace di Trento è personalmente comparso/a il/la signor/a
SOTIRADISSI TATTO
nato/a a TRENTO il 28/07/1974 residente
VAUCLAGH VIA DI CASTIN 26 identificat
o/a mediante:

☐ conoscenza personale

☒ esibizione di :

- Carta di Identità n. CAG1337HE Comune di VAUCLAGH
- Passaporto n. _____
- Patente di guida n. _____

rilasciato il 21/08/2020 e valido fino al 28/07/2031

il/la quale mi chiede di asseverare mediante giuramento la perizia.

Ammonito/a ai sensi dell'art. 483 c.p., il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole:

“giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

Il funzionario contabile
dott. Carolini Flavio

IL PERITO





COMUNE DI MEZZOCORONA

PROVINCIA DI TRENTO

C.A.P. 38016 – Piazza della Chiesa, 1

Tel. 0461.608111 - Fax 0461.603607
Codice Fiscale 00177020229



Prot. n. 4706

Concessione edilizia n. 7083/1988 dd. 15/11/1988.

Concessione edilizia n. 1838/1998 di data 14/05/1998 e successiva Variante n. 1 di data 21/10/1999 n. 7434/1999

CERTIFICATO DI AGIBILITA'
N. 8/2007
edificio P.ed. 1077
C.C. MEZZOCORONA - LOC. FENICE

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Vista la domanda di agibilità di data 17/01/2007 prot. N° 743, integrata in data 04/04/2007 prot. n. 4105 prodotta da:

AZIENDA INTERCOMUNALE ROTALIANA S.p.A.

Con sede a MEZZOLOMBARDO

in VIA MILANO, 10

C.F./P.IVA - 01579450220

intesa ad ottenere il certificato di agibilità dell'edificio sito su:

P.ed. 1077 C.C. MEZZOCORONA - LOC. FENICE

adibito a **DEPOSITO - OFFICINA** di proprietà:

AZIENDA INTERCOMUNALE ROTALIANA S.p.A.

Con sede a MEZZOLOMBARDO

in VIA MILANO, 10

C.F./P.IVA - 01579450220

Visto il progetto dei lavori rilasciati con;

- Concessione edilizia n. 7083/1988 di data 15/11/1988 relativa ai lavori di: **COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE DA ADIBIRE A MAGAZZINO AZIENDA ELETTRICA – ACQUEDOTTO COMUNALE**
- Concessione edilizia n. 1838/1998 di data 14/05/1998 relativa ai lavori di: **ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO INDUSTRIALE**
- Concessione edilizia n. 7434/1999 di data 21/10/1999 relativi ai lavori di: **VARIANTE N. 1 ALLE OPERE AUTORIZZATE CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 1838 DD. 14.05.1998**

- Vista la dichiarazione rilasciata congiuntamente dal Richiedente, dal Tecnico Incaricato e dal Costruttore, attestante:
 1. la conformità delle opere in oggetto ai progetti approvati e alle eventuali varianti rilasciate, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;
 2. che le opere realizzate hanno comportato la realizzazione di manufatti in cemento armato e/o a struttura metallica soggetti a collaudo e i lavori realizzati non comportano pregiudizio per la staticità del fabbricato;
 3. che le opere sono state realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla relazione e progetto a firma dell'ing. Bertok Alessandro redatti ai sensi della Legge 09.01.1991 n. 10 depositati in data 21/09/1998 prot. n. 9704 presso l'Ufficio Tecnico comunale;
 4. che le opere sono state realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla relazione a firma dell'ing. Giorgio Rasera redatta ai sensi della L.P. 6/91 e s.m. ed integraz. relativamente alla prevenzione dall'inquinamento acustico depositata in data 17/01/2007 prot. n. 743 presso l'Ufficio Tecnico comunale;
 5. che le opere sono state realizzate nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologica/geotecnica presentata dal committente in data 09/11/1988 presso l'Ufficio Tecnico comunale;
- Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di data 20/04/1994 rilasciata ai sensi dell'art. 9 della Legge 5 marzo 1990 n. 46 dalla Ditta Pichler Fausto con sede a Mezzocorona, in Via Fornai n. 9;
- Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di data Settembre 1999 rilasciata ai sensi dell'art. 9 della Legge 5 marzo 1990 n. 46 dalla Ditta Imprelettrici S.n.c. con sede a Trento in Loc. Lamar di Gardolo n. 39;
- Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, sanitario e antincendio di data 30/01/1995 rilasciata ai sensi dell'art. 9 della Legge 5 marzo 1990, n. 46 dalla Ditta Luchin Camillo e Remo s.n.c. con sede a Mezzocorona, in Via Rovereto n. 7;
- Vista la dichiarazione di conformità di data 24/09/1999 rilasciata ai sensi dell'art. 9 della Legge 5 marzo 1990, n. 46 dalla Ditta Rossi Fabrizio con sede a Mezzocorona, in Via Canè n. 69;
- Vista la dichiarazione CE di conformità della piattaforma elevatrice (secondo l'allegato II.B. del D.P.R. 459/96) rilasciata in data 23/08/1999 dalla Ditta I.G.V. S.p.A. con sede a Vignate (Mi) in Via di Vittorio, 21;
- Constatato l'avvenuto deposito all'ufficio della Provincia Autonoma di Trento del certificato di collaudo delle strutture pos. n. 40106 prot. n. 1046 dd. 16/02/1994;
- Visto il certificato di collaudo statico dd. 11/10/1999 a firma dell'ing. Francheschi Giuseppe con studio tecnico a Mezzolombardo, in Corso Mazzini n. 1/3;
- Vista la dichiarazione di data 25/10/1999 a firma del Direttore dei Lavori, resa sotto forma di perizia giurata, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della Legge 9 gennaio 1989 n. 13, del D.M. 14 giugno 1989 n. 236 e della L.P. 7 gennaio 1991 n. 1 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- Visto il certificato prevenzione incendi Riferimento pratica n. 88-C PB/es Prot. n. 000580 di data 14/12/2005 rilasciato dall'Ispettorato Provinciale Antincendi della Provincia Autonoma di Trento;
- Constatato che il richiedente ha adempiuto agli obblighi di cui all'art. 52 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m. (iscrizione N.C.E.U.)

AUTORIZZA

a tutti gli effetti di legge dal giorno 17/04/2007 l'agibilità dell'edificio sopradescritto come di seguito specificato:

PIANO	USO AL QUALE SONO DESTINATI	AGIB.	ACC.	TOT
Piano Interrato	D/7	/	2	2
Piano Terra	D/7	2	11	13
Piano Primo	D/7	1	2	3

Il presente certificato, non costituisce dichiarazione di conformità delle opere autorizzate alle opere eseguite al cui accertamento si fa riserva di procedere con ulteriore verifica.

MEZZOCORONA, 17/04/2007

AP/mm

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

ing. Dora Pasquale

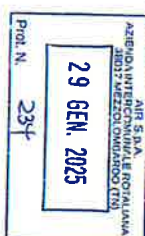


[Handwritten signature of Dora Pasquale]



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTO



Servizio Antincendi e Protezione civile
Corpo Permanente Provinciale Vigili del Fuoco
Ufficio Prevenzione Incendi
 Via Secondo da Trento n. 2 – 38121 Trento
 T +39 0461 492220

Rec prevenzione.vvff@pec.provincia.tn.it
@ : prevenzione.vvff@provincia.tn.it

Numero di protocollo associato al documento come incaricato (DPRM 3.12.2013, art. 20). La segnatura di protocollo è verificabile in alto a destra oppure nell'oggetto della PEC o nei file allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Riferimento pratica n° 3856 (88-C)
(da citare nella corrispondenza)

GOZZI ING. ELENA
 COMUNE DI
 38016 MEZZOCORONA (TN)

RICEVUTA RINNOVO SCIA

Ditta: AZIENDA INTERCOMUNALE ROTALIANA SOCIETA' BENEFIT SPA
Oggetto: MAGGAZZINO AZIENDALE SITO IN MEZZOCORONA - LOC. FENICE 12 - P.ED. 1077.
 (art. n. 70.1.b tabella allegato DPR 1 agosto 2011 n. 151)
Data di presentazione: 28-01-2025

Ai sensi dell'art. 5 del DPR 151/2011, io sottoscritto dott. Mario Covi, addetto incaricato con qualifica di Funzionario Direttivo Antincendi, rilascio ricevuta dell'avvenuto deposito dell'attestazione di rinnovo periodico prot. 71078 di data 28.01.2025.

Il Comando Provinciale potrà effettuare i controlli di competenza volti ad accertare il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi, nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio.

Si rammenta che le verifiche e la manutenzione di impianti, dispositivi, attrezzature e di altre misure di sicurezza antincendio adottate nell'attività, debbono essere effettuati in conformità alle istruzioni di uso e manutenzione previste e dalle disposizioni vigenti applicabili.

Dovrà essere presentata l'attestazione di rinnovo periodica di conformità antincendio entro il **02.12.2029**.

dott. Mario Covi



Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle linee guida AgID (art. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

Rif. Pratica VV.F. n.
3856 (0088-C)

Spazio per protocollo

PROVINCIA AUTONOMA di TRENTO
Servizio Antincendi e Protezione Civile
Corpo Permanente Vigili del Fuoco
Ufficio Prevenzione Incendi
Via Secondo da Trento, 2 - 38121 Trento
P+ 0461 492220 F+ 0461 492255
pec: prevenzione.vvf@pec.provincia.tn.it
@: prevenzione.vvf@provincia.tn.it

ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO

(art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151)

Il sottoscritto		PATERNOSTER		DEVIS	
		Cognome		Nome	
domiciliato in		STRADA PER MECHEL		47/A	38023 CLES
		Indirizzo		n. civico	c.a.p.
TN	0461/610600	C.F.	P T R D V S 5 9 E I 4 B 3 6 0 N	comune	
		provincia		codice fiscale della persona fisica	
nella sua qualità di		DIRETTORE			
		qualifica rivestita (titolare, legale rappresentante, amministratore, etc.)			
della		AZIENDA INTERCOMUNALE ROTALIANA - Società Benefit S.p.A.			
		ragione sociale ditta, impresa, ente, società, associazione, etc.			
con sede in		VIA MILANO		10	38017
		Indirizzo		n. civico	c.a.p.
MEZZOLOMBARDO		TN	0461/610600		
		comune		provincia	telefono
info@airspa.it		amministrazione.airspa@legalmail.it			
		Indirizzo di posta elettronica		Indirizzo di posta elettronica certificata	

responsabile dell'attività sotto specificata,
consapevole delle conseguenze penali e amministrative previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di
dichiarazioni mendaci e formazione o uso di atti falsi

DICHIARA

- l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato,
con la/e SCIA¹ presentate

il	14/06/2021
	Data presentazione
il	
	Data presentazione
il	
	Data presentazione
il	
	Data presentazione

relative e/o ricomprese all'attività principale di:		MAGAZZINO AZIENDALE - P.ED. 1077	
		tipo di attività (albergo, scuola, centrale termica, etc.)	
sita in	LOC. FENICE	12	38016
	Indirizzo	n. civico	c.a.p.
MEZZOCORONA	TN	0461/610600	
	Comune	provincia	telefono

individuata³ al n./sotto classe/ cat. 70 e comprendente anche le attività di cui ai

nn./sottoclasse/cat

- di avere assolto gli obblighi gestionali connessi con l'esercizio dell'attività previsti dalla normativa vigente, nonché di aver osservato i divieti, le limitazioni e le prescrizioni delle disposizioni di prevenzione incendi e di sicurezza antincendio disciplinanti l'attività medesima;
- di aver adempiuto l'obbligo di mantenere in stato di efficienza i sistemi, gli impianti, i dispositivi, le attrezzature, rilevanti ai fini della sicurezza antincendi, e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di aver effettuato le verifiche di controllo e gli interventi di manutenzione in accordo alla regolamentazione vigente, a quanto indicato nelle pertinenti norme tecniche e nelle istruzioni di uso e manutenzione del fabbricante e/o installatore.

☒ Allega "Asseverazione"³, a firma di professionista antincendio;

☐ Non allega "Asseverazione"³, a firma di professionista antincendio, in quanto non sono presenti impianti finalizzati alla protezione attiva antincendi né prodotti e sistemi per la protezione di parti o elementi portanti delle opere di costruzione finalizzati ad assicurare la prescritta caratteristica di resistenza al fuoco;

1 - certificato di prevenzione incendi per le attività di cui all'art. 11, commi 5 e 6, del DPR 01/08/2011 n. 151. Può essere indicata, in alternativa, l'ultima attestazione di rinnovo periodico presentata

2- Riportare il numero e la categoria corrispondente (A/B/C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato I del DPR 01/08/2011 n. 151 e la sottoclasse di cui al Decreto del Ministro dell'Interno del 7-8-2012

3- Asseverazione di cui all'art. 5 del Decreto del Ministro dell'Interno del 7.8.2012.

Sigla del responsabile dell'attività

- ☐ Allega la seguente documentazione ai fini delle modifiche di cui all'art. 4, comma 8, del Decreto del Ministro dell'Interno del 7.8.2012:

(specificare numero e tipologia dei documenti allegati)

(specificare numero e tipologia dei documenti allegati)

(barrare con ☒ il riquadro di interesse)

N.B.: la compilazione della distinta di versamento è obbligatoria.

Attestato di versamento⁴ n. 0453200174 del 17/01/2025 intestato alla
Cassa Provinciale Antincendi ai sensi del DLgs 139/2006
per un totale di € 126,00 così distinte:

attività n.	<u>70</u>	<u>1.B</u>	€ <u>126,00</u>	FV ☒
	Sottocl./ categoria			
attività n.			€	FV ☐
	Sottocl./ categoria			
attività n.			€	FV ☐
	Sottocl./ categoria			
attività n.			€	FV ☐
	Sottocl./ categoria			
attività n.			€	FV ☐
	Sottocl./ categoria			
attività n.			€	FV ☐
	Sottocl./ categoria			
attività n.			€	FV ☐
	Sottocl./ categoria			

Ulteriore indirizzo presso il quale si chiede di inviare la corrispondenza:

Cognome		Nome	
Indirizzo	n. civico	c.a.p.	comune
Provincia			
telefono	Indirizzo di posta elettronica	Indirizzo di posta elettronica certificata	
17/01/2025			
Data			



4 - In caso di utilizzo dell'approccio ingegneristico alla sicurezza antincendio, di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 9-5-2007, per la definizione dell'importo, si applica l'art 6, comma 4, dello stesso decreto.

5 - Al fine di definire il relativo importo, riportare il numero e la categoria corrispondente (A/B/C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato I del DPR 01/08/2011 n.151 e la sottoclasse di cui al Decreto del Ministro dell'Interno 7-8-2012

6 - Barrare solo nel caso in cui sia installato un impianto fotovoltaico (FV) presso la specifica attività