



38039 vigo di fassa/vich-in dolomites
strada de Piz, 10/B
tel. +39 0462.763464 - fax 0462.762343
p.i. 01334540224
e-mail: ghettatamion@virgilio.it

COMUNE DI S. GIOVANNI DI FASSA – SEN JAN

TN

RELAZIONE DI STIMA ASSEVERATA
Ai sensi della Legge 28.12.2015 n° 208 commi 887 - 888

Committente: sig. Pollam Mario

Sen Jan – S. Giovanni di Fassa, 07/05/2021

IL TECNICO:



franco ghetta

L'anno duemilaventuno, il giorno 07 del mese di maggio, in S. Giovanni di Fassa – Sen Jan, ad evasione dell'incarico conferitomi dal sig. Mario Pollam, in qualità di proprietario, di procedere alla stima della p.f. 81/1, in C.C. di Vigo di Fassa – Vich, ed il valore della servitù di passo a piedi sulla P.M.16 della p.ed.40, al fine di definire il valore del credito edilizio inerente la realizzazione di mc. 238 pari a circa mq. 85 di superficie utile netta (SUN) da realizzarsi sulla p.ed. 108, con l'obiettivo di procedere ad un accordo urbanistico con il Comune di S. Giovanni di Fassa, io sottoscritto arch. Franco Ghetta con studio a S. Giovanni di Fassa – Sen Jan, in str. de Piz n. 10/B, fraz. di Vigo di Fassa, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trento, al n. 451, dopo essermi recato in sopralluogo ed avere successivamente assunto tutti i dati di evidenza catastale e tavolare riguardanti il bene in oggetto, esprimo qui di seguito i risultati di tali indagini e considerazioni.

SCOPO DELLA STIMA: Il presente elaborato peritale è richiesto onde conoscere, su basi di obiettività, il probabile valore in comune commercio rivestito dai beni in oggetto alla data odierna, al fine di procedere ad un accordo urbanistico

METODO DI STIMA: Sarà adottato il sistema sintetico-comparativo, assumendo come parametro la superficie del terreno, la destinazione urbanistica, e basandosi sulle personali conoscenze del valore di beni similari contrattati di recente in loco.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCORDO URBANISTICO:

Proprietà sig. Mario Pollam.

P.T. 966 C.C. Vigo di Fassa - Vich

p.f. 81/1 prato cl. 5 superf. mq. 1971 R.D. Euro 1,53 - R.A. Euro 1,02

La p.f. 81/1 forma un terreno coltivato a prato, posto tra il percorso pedonale denominato "Antersief" che dal ponte di "Panti" porta al nucleo abitato ed ecclesiastico di Sen Jan, e il "ruf de Panti" a valle. Il terreno è posto in media pendenza e misura una superficie di mq. 1971. Nel PRG vigente è inserito in zona "verde privato" art. 45 delle N.di A., inoltre è compreso nella Carta di sintesi della pericolosità, nella classe di penalità ordinaria (P3 media) e in Aree di tutela ambientale art. 71 delle N.di A.

P.T. 966 C.C. Vigo di Fassa – Vich

Proprietà Electro Pollam di Pollam Mario & C. S.N.C sede di Vigo di Fassa

P.T. 1105 II C.C. Vigo di Fassa – Vich

p.ed. 40 edificio superf. mq. 1016

P.M. 19 cortile a piano terra.

La P.M. 19 della p.ed. 40 costituisce il cortile di pertinenza della p.ed. 40 ubicata nel centro del paese di Vigo di Fassa. Il cortile mette in collegamento la strada Roma e Piazz de Vich con la strada comunale p.f. 2014/1 e 731/6 che portano a Strada Neva.

Il cortile viene interessato da una servitù di passo a piedi concessa a favore della p.f. 2014/1 di proprietà pubblica della lunghezza di circa ml. 80 per una larghezza di ml. 1,0 la cui superficie complessiva misura di mq. 80,4.

Urbanisticamente la p.ed. 40 risulta inserita in zona B1 – “area residenziale satura” art. 43 delle Norme di Attuazione.

TERMINI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO URBANISTICO (L.P. 15/2015 art. 25) E RELATIVA VALUTAZIONE ECONOMICA.

Il presente quadro è finalizzato a supportare dal punto di vista economico, la proposta di Accordo Urbanistico tra il Comune di Sen Jan – S. Giovanni di Fassa, e il sig. Pollam Mario.

Cessione della proprietà della p.f. 81/1, e della concessione di servitù di passo a piedi sulla P.M. 19 della p.ed. 40

a fronte del riconoscimento del credito volumetrico da realizzarsi in corrispondenza della p.ed. 108 per costruire un volume di mc. 238 corrispondente ad una S.U.N. di circa mq. 85, da destinare a laboratorio artigianale – deposito ubicato sopra i garage seminterrati esistenti.

Scopo della valutazione economica è quello di quantificare il vantaggio privato derivante dalla sottoscrizione della presente proposta di accordo urbanistico, ed il vantaggio pubblico derivante dall'acquisizione gratuita dei terreni di proprietà del sig. Pollam Mario e della Electro Pollam di Pollam Mario & C. S.N.C.

STIMA

Valore stimato della p.f. 81/1 “verde privato”, considerando il possibile utilizzo pubblico ad area di sosta e a verde attrezzato a servizio dell'adiacente “Casa di riposo” e dell'edificio ANFAS.

Euro/mq. 38,00 x mq. 1.971 = Euro 74.898,00

Valore stimato della servitù di diritto di passo a piedi sulla P.M. 19 della p.ed. 40 per una superficie di mq. 80,40

Valore terreno Euro/mq. 340,00 x 1/3 = Euro/mq. 113,00

Euro/mq. 113,00 x mq. 80 = Euro 9.040,00

Totale valore conferito dal sig. Pollam Mario al Comune di Sen Jan – S. Giovanni di Fassa

= Euro 83.938,00

Valore stimato del diritto di costruire un laboratorio artigianale sulla p.ed. 108.

Valore commerciale laboratorio artigianale	Euro/mq. 2.650,00
Costo medio di costruzione	Euro/mq. 1.200,00
Utile d'impresa/intermediazione 18%	Euro/mq. 477,00
Valore del solo diritto di costruire	Euro/mq. 973,00
corrispondente ad Euro/mc. 347,50 (Euro/mq. 973,00 : h.ml.2,8)	

Euro/mq. 973,00 x mq. 85 = Euro 82.705,00

Totale valore conferito dal Comune di Sen Jan – San Giovanni al sig. Mario Pollam
= Euro 82.705,00

In fede di quanto sopra
arch. Franco Ghetta





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CAVALESE
Piazza Verdi, 5 – 38033 Cavalese
Telefono: 0462-341047 - Telefax: 0462-340215
E-Mail: gdpcavalese@regione.taa.it

N. 117/2021 Ruolo Generale degli Affari Amministrativi

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Il giorno 07 maggio 2021 avanti il sottoscritto Funzionario di Cancelleria dell'Ufficio di cui in intestazione, è comparso personalmente l'arch. Franco Ghetta nato a Cavalese il 20/02/1958 e residente a Vigo di Fassa/Vich comune di San Giovanni Fassa/Sen Jan in strada de Col de Mè n. 4, identificato a mezzo Carta d'Identità n° AV 4721067 rilasciata dal Comune di Vigo di Fassa/Vich il 21.10.2015 il quale mi chiede di asseverare, mediante giuramento, la su estesa relazione/perizia.

Ammonito/a ai sensi di legge, il richiedente presta giuramento di rito, pronunciando la formula qui di seguito riportata:

"Consapevole delle responsabilità che con il giuramento assumo, giuro di aver svolto l'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che, si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso.

Il Funzionario di Cancelleria

IL CANCELLIERE
Dott. Silvano Longo

Il/La Richiedente

franco ghetta

