



38039 vigo di fassa/vich-in dolomites
strada de Piz, 10/B
tel. +39 0462.763464 - fax 0462.762343
p.i. 01384540224
e-mail: ghettatamion@virgilio.it

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.P. N.25/2015 TRA COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA/SEN JAN E SIG. MARIO POLLAM

PROPONENTE: Sig. MARIO POLLAM

DATA: OTTOBRE 2022

ELABORATI: RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA CON STIMA DEI VALORI
VERBALE DI ASSEVERAZIONE VALORI ESPRESSI
ESTRATTI CARTOGRAFICI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROPOSTE DI PROGETTO CON MODELLO TRIDIMENSIONALE

TECNICO



**RELAZIONE IN MERITO ALLA PROPOSTA DI ACCORDO URBANISTICO TRA IL
COMUNE DI S. GIOVANNI DI FASSA – SEN JAN, e il sig. POLLAM MARIO**

PREMESSA.

Il presente proposta di accordo urbanistico interessa la p.f. 81/1 e la P.M. 19 della p.ed. 40 in C.C. Vigo di Fassa – Vich, di proprietà del sig. Pollam Mario, il quale intende cedere la proprietà della p.f. 81/1 e la servitù di passo per un totale di mq. 80,4 sulla P.M. 19 al Comune di S. Giovanni di Fassa – Sen Jan, in cambio di un credito edilizio di mc. 238 corrispondente ad una S.U.N. di mq. 75,15 da realizzarsi in corrispondenza della p.ed. 108 sopra i garage seminterrati esistenti, al fine di creare un laboratorio artigianale-deposito.

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 Piaze 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 costituzione di servitù di passo sulla P.M.19 della p.ed. 40 a favore della p.f. 2014/1 di proprietà pubblica della lunghezza di ml.80 e per una larghezza di ml. 1,0 , 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. 75,15, (nell'ipotesi dello spessore dei muri di cm. 25 con SUL di 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 del terreno di proprietà del sig. Pollam Mario e della servitù di passo sulla porzione della P.M. 19 della p.ed. 40

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, (vedi proposta planimetrica allegata).

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

Totale vantaggio pubblico conseguente alla sottoscrizione della presente proposta di
accordo urbanistico :
(Euro 83.938,00) – (Euro 82.705,00) = Euro 1.233,00

04 ottobre 2022.

I tecnici :

archh. Franco Ghetta e Alessandro Tamion





38039 vigo di fassa/vich-in dolomites
strada de Piz. 10/8
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: gdp cavalese@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.

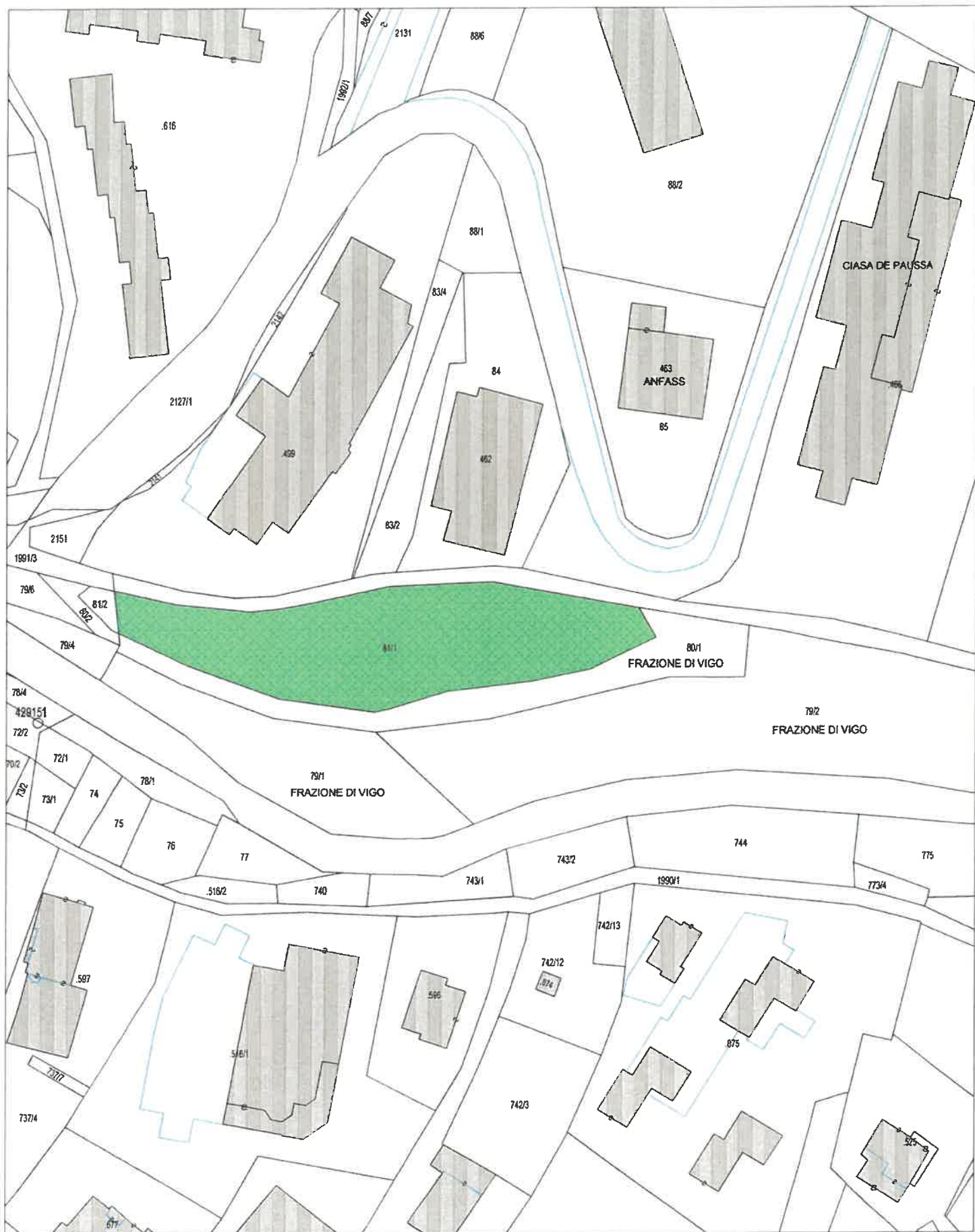
Il Funzionario di Cancelleria

IL CANCELLIERE
Dott. Silvano Longo

II/La Richiedente

franco ghetta





ESTRATTO DI MAPPA IN SCALA 1:1000



TRENTINO

Visura nr. 241930

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Provincia di Trento

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 13/08/2019

Data: 13-08-2019

Ora: 16:17:53

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di SAN GIOVANNI DI FASSA-SÈN JAMNICE: M390 Comune catastale di VIGO DI FASSA - VICH codice: 429 Particella Fondiaria Numero Particella: 81/1	Ufficio Catasto competente CAVALESE
----------------------	--	--

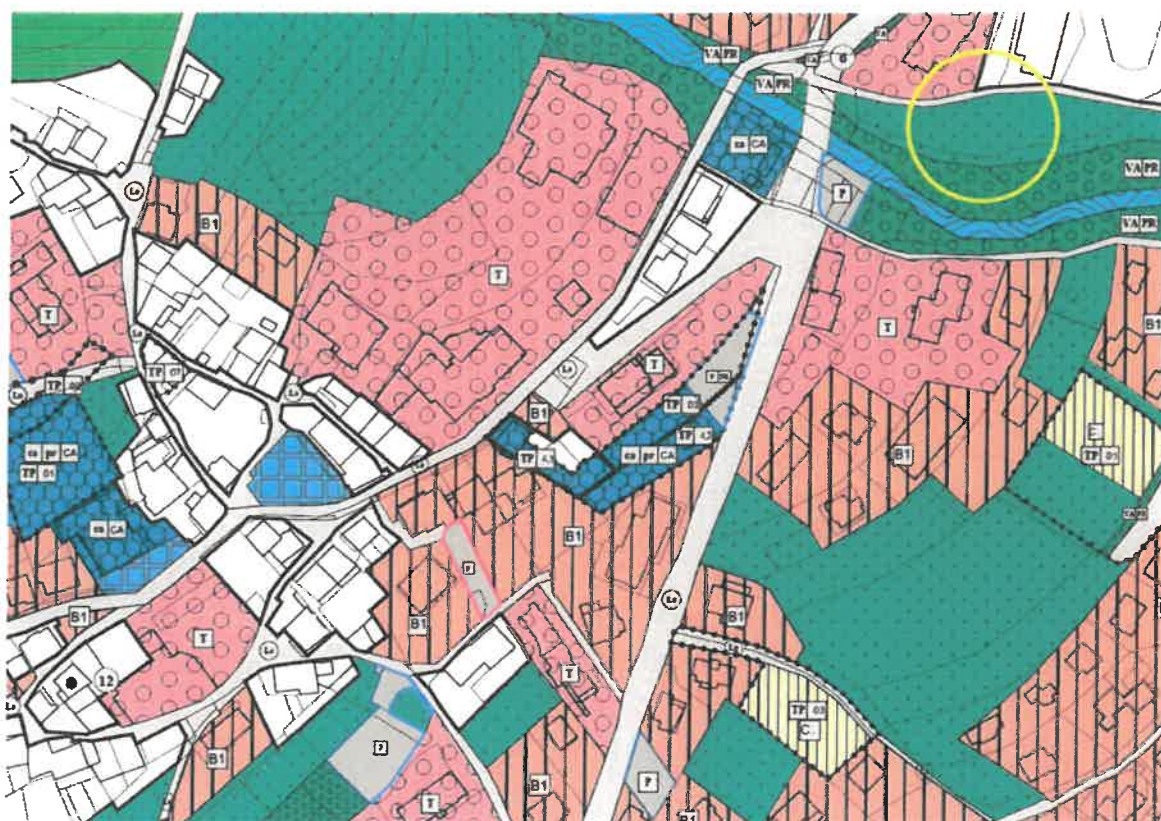
Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m ²	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	81/1		966	Prato	5	1971	Euro 1,53	Euro 1,02	G.N. 253 del 27.01.2012; Prospetto Nr. 63/2011 12.04.2012

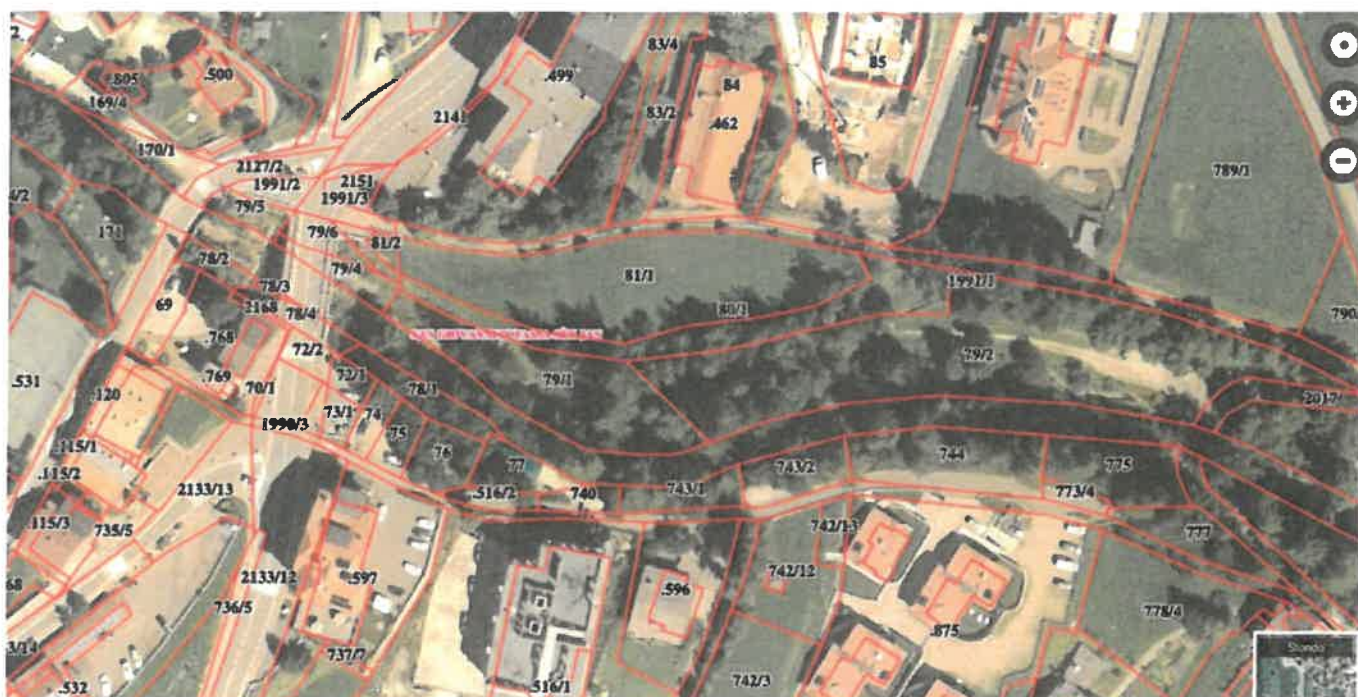
Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	POLLAM MARIO NATO/NATA IL 28-05-1940 A VIGO DI FASSA	PLL MRA40E28L893T	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 1356 del 17.05.2016

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



ESTRATTO PRG p.f. 81/1 C.C.Vigo di Fassa - Vich.



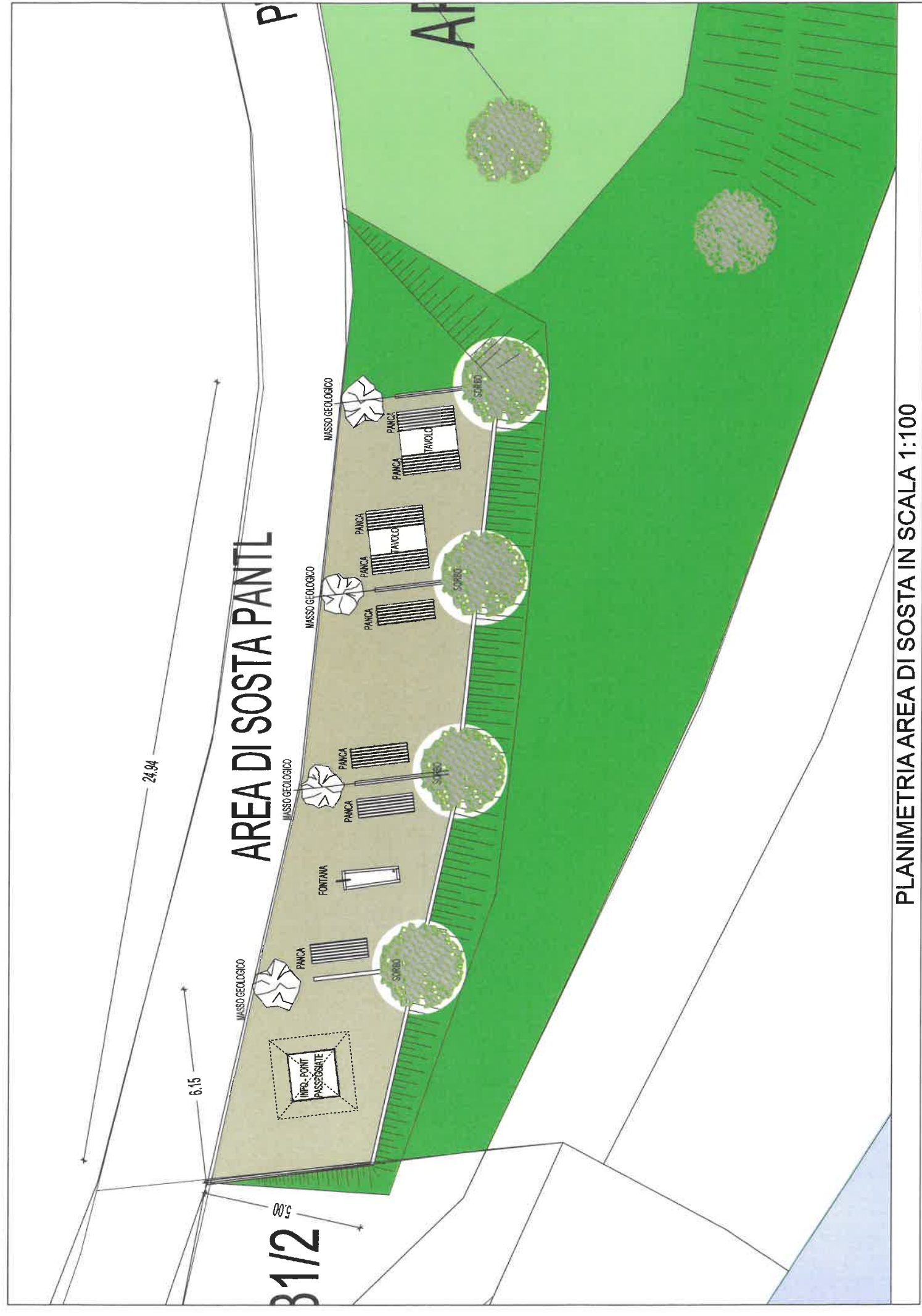
ORTOFOTO CON MAPPA p.ed. 81/1 C.C. Vigo di Fassa - Vich

COMUNE S. GIOVANNI DI FASSA - SEN JAN TN
p.f. 81/1 C.C. Vigo di Fassa - Vich

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







PLANIMETRIA AREA DI SOSTA IN SCALA 1:100



ESTRATTO MAPPA p.ed. 40
C.C. VIGO DI FASSA - VICH 1:500

Ufficio del Libro fondiario di Cavalese

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 429 Vigo di Fassa - Vich

1105 II

Apertura il 26/05/2003

DISTRETTO Cavalese

Piombi * Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso G.N. 2516/2008

P.M.19 Piombi * Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso G.N. 2410/2005

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 26/08/2019			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.ed. 40		Edificio	0	1016	-

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.19 A pianoterra: cortile.

PARTI COMUNI: fra le porzioni:
- 1, 3, 4 e 7 in parti uguali a piano seminterrato: centrale termica.

Altre P.M. non richieste

29/05/2002 - G.N. 1276/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 40

C COMUNE

***** Nessuna iscrizione *****

B - P.M. 19

Electro Pollam Di Pollam Mario & C. S.N.C. sede di Vigo di Fassa, 01099220228 - quota 1/1

05/11/2003 - G.N. 3006/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 7/14

Contratto d.d. 01/10/2003

01/09/2005 - G.N. 2291/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/14

Contratto d.d. 29/06/2005

12/09/2005 - G.N. 2410/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 6/14

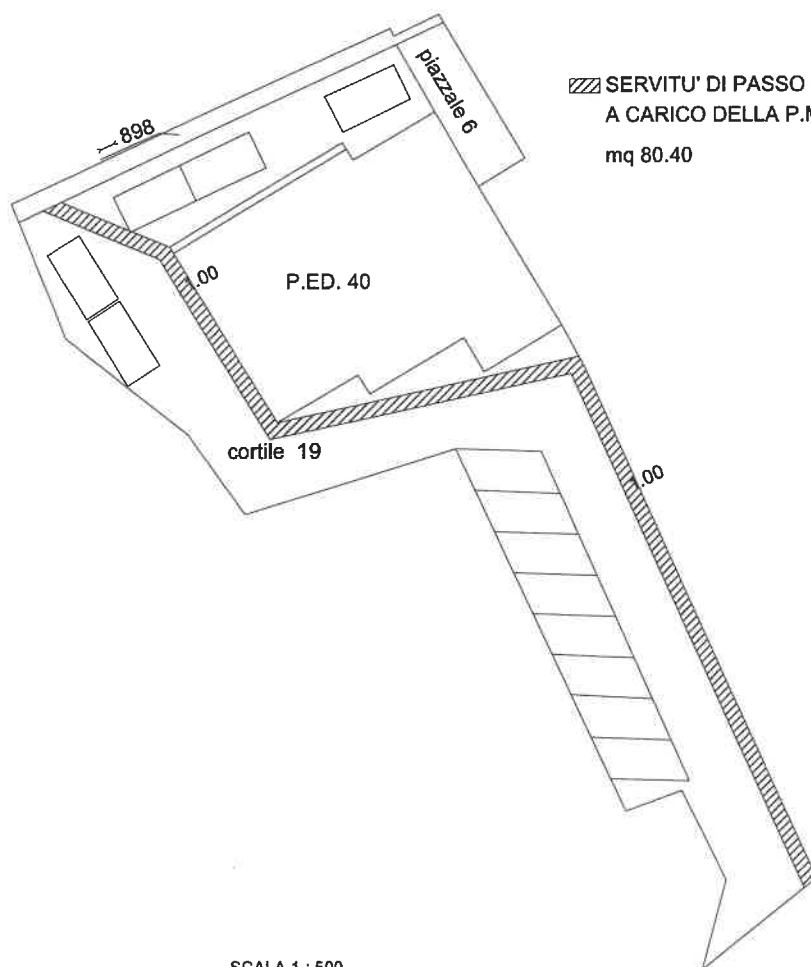
Contratto d.d. 05/08/2005

C - P.M. 19

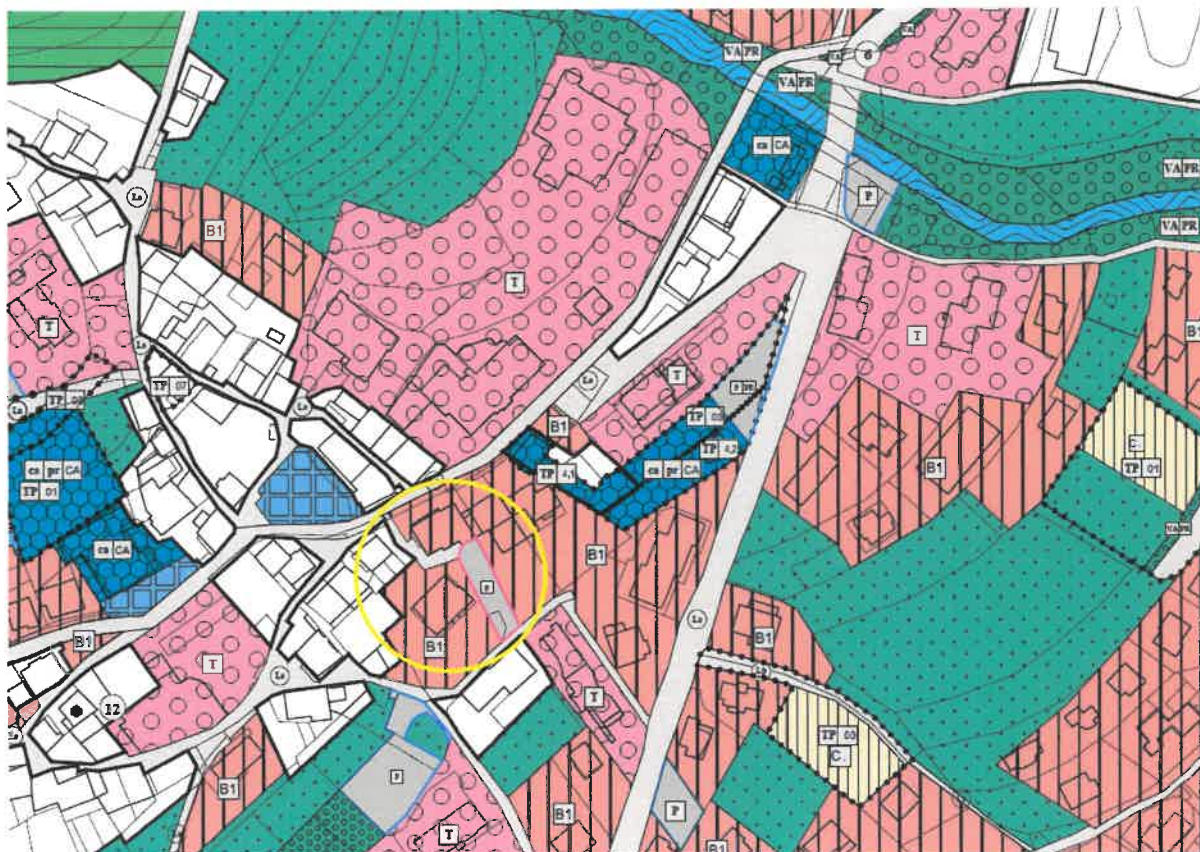
COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA

PROVINCIA DI TRENTO

PLANIMETRIA DI SERVITU' DI PASSO A PIEDI SULLA P.ED. 40
C.C. VIGO DI FASSA



/// SERVITU' DI PASSO A PIEDI
A CARICO DELLA P.M. 19 E A FAVORE DELLA P.F. 2014/1 (strada pubblica)
mq 80.40



ESTRATTO PRG p.ed. 40 C.C.Vigo di Fassa - Vich.

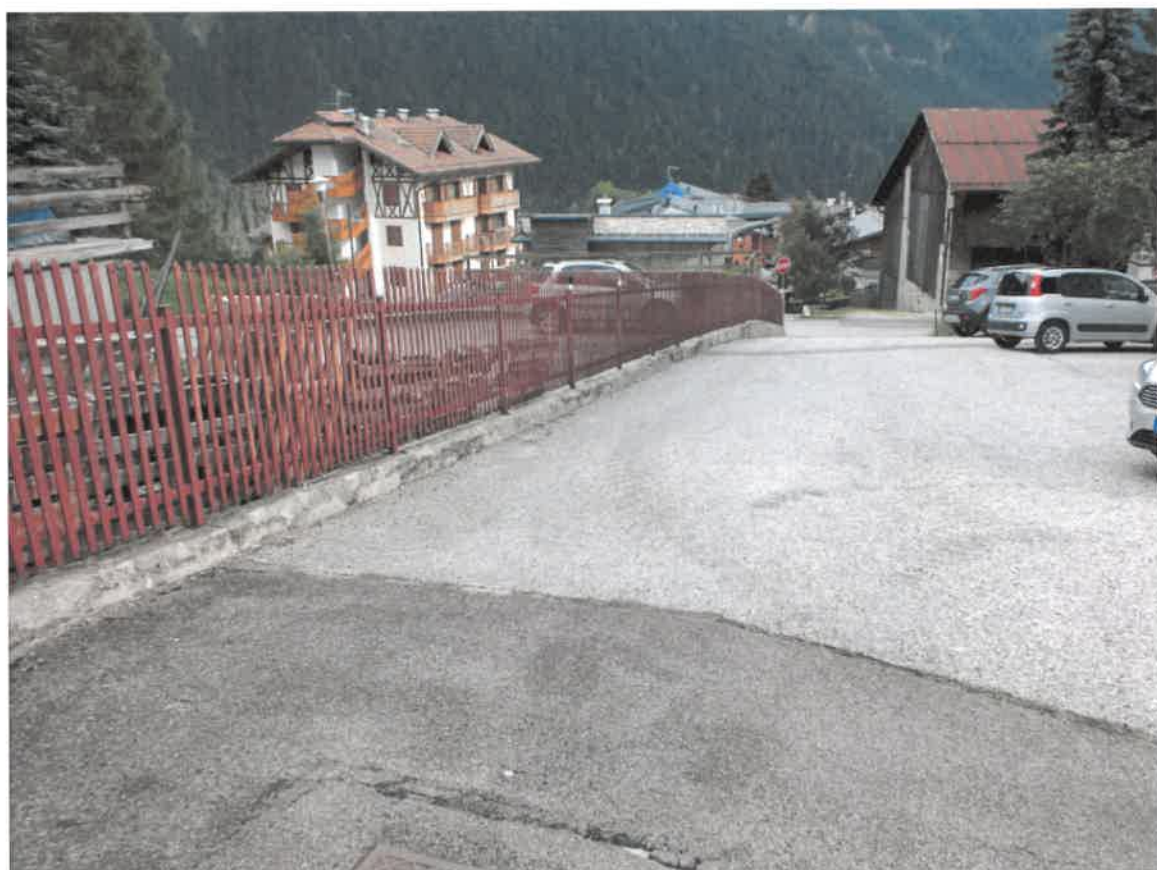


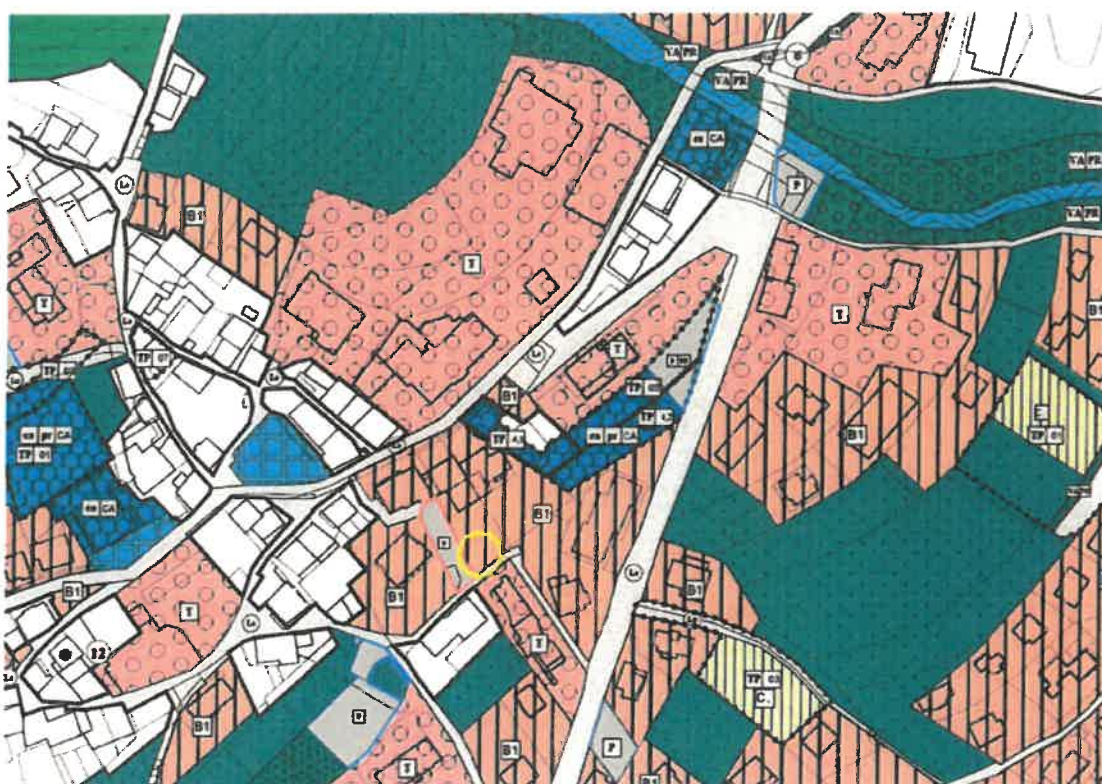
ORTOFOTO CON MAPPA p.ed. 40 P.M. 19 C.C. Vigo di Fassa - Vich
servitù di passo a piedi - percorso pedonale

COMUNE S. GIOVANNI DI FASSA - SEN JAN TN
p.ed. 40 P.M. 19 C.C. Vigo di Fassa - Vich
Servitù di passo a piedi-percorso pedonale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







ESTRATTO PRG p.ed. 108 C.C.Vigo di Fassa - Vich. Area d'intervento



ORTOFOTO CON MAPPA p.ed. 108 C.C. Vigo di Fassa - Vich
area di intervento

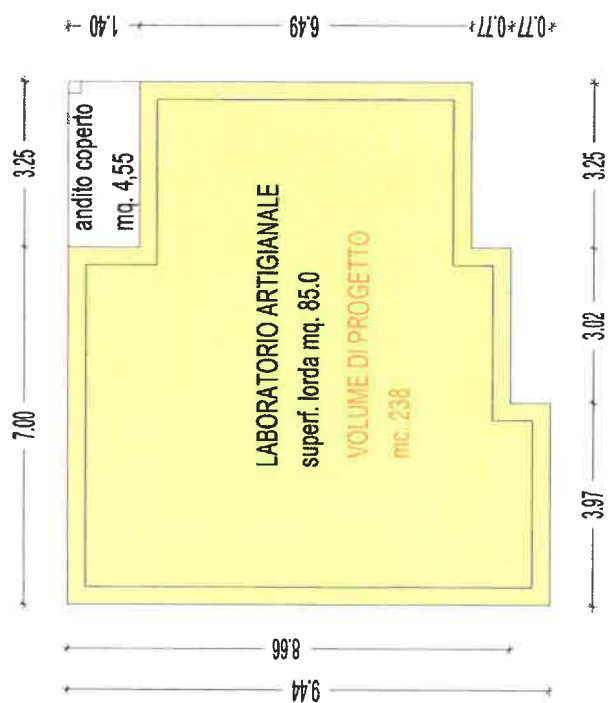
COMUNE DI SEN JAN - S. GIOVANNI TN
P.ED. 108 C.C. Vigo di Fassa - Vich
garage seminterrato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





PROPOSTA AMPLIAMENTO VOLUMETRICO (MC. 238) SOPRA GARAGE ESISTENTE
SU P.ED. 108 IN C.C. VIGO DI FASSA - VICH TRAMITE ACCORDO URBANISTICO



3.50
2.20
1.30

