



Ordine degli Architetti
Planificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
SIMONE ZULIAN
1228 sez. A - ARCHITETTURA

PROGETTISTA

SIMONE ZULIAN
architetto

piazza del Malgher, 19 38036 Sèn Jan di Fassa - Pozza (TN)

tel. 338 3398954 fax. 0462 764888

c.f. ZLN SMN 78516 A952 F p.i. 01973840224

mail: simonezulian@hotmail.com

PROGETTO

ACCORDO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.P. 15/2015 PER L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE DELLA PARTE LIGNEA DELLA P.ED. 467 SITA IN STRADA DE MEIDA IN C.C. DI POZZA DI FASSA (TN)

ADEGUATA AL VERBALE PRATICA N. 2840 - VERBALE 08/2021 DEL 20 GENNAIO 2021 e ALLA NOTA S013/18.2.2-2020-273/MF - G8E DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO PAT

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

VERIFICA DELL'ASSOGGETTABILITA' PROCEDIMENTO RENDICONTAZIONE URBANISTICA

COMUNE

SÈN JAN di FASSA

PROVINCIA

TRENTO

COMMITTENTE

TACK E PICK

DATA

MARZO 2022

SCALA

VARIE

STATO DI

ACCORDO

TAVOLA N.

(AU)R001_03

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN

PERIZIA DI STIMA

La presente stima viene redatta in seguito all'incarico ricevuto dalla Sig.ra ZACCHIA MARINA, nata a Pozza di Fassa (TN) il 22.12.1955 e residente a San Giovanni di Fassa - Sèn Jan in strada del Medico 34, c.f. ZCCMRN55T62G950J, in qualità di comproprietario della p.ed. 467 in C.C. di Pozza di Fassa (TN), e dal Sig. PEDROTTI GERMANO, nato a Pozza di Fassa (TN) il 09.03.1969 e residente a San Giovanni di Fassa - Sèn Jan in strada Madona da l'Aiut 3, c.f. PDRGMN69C09G950E, in qualità di proprietari della p.ed. 467 e della p.fond. 180/6 in C.C. di Pozza di Fassa (TN)

PREMESSA

La presente stima è finalizzata a supportare dal punto di vista economico, la proposta di Accordo Urbanistico tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 25 della L. P. 15/2015 e ss. mm. ii., relativo all'intervento di ristrutturazione della p.ed. 467 in C.C. di Pozza di Fassa (TN)

OGGETTO DELLA STIMA

Gli immobili sono definiti come di seguito:

- quota parte della p.fond. 180/6 in C.C. di Pozza di Fassa, qualità Prato, classe 4, superficie 723 mq, R.D. €1,49, R.A. €1,12 come risultante al Libro Fondiario, per una superficie di circa 60 mq, da desumersi da specifico Tipo di Frazionamento;



- quota parte della p.ed. 467 in C.C. di Pozza di Fassa, qualità Edificio, superficie 328 mq, come risultate al Libro Fondiario, per la parte lignea, da desumersi come da elaborati grafici allegati;

DESCRIZIONE

I soggetti proponenti si impegnano nella cessione gratuita al Comune di San Giovanni di Fassa -Sèn Jan delle seguenti realtà:

- quota parte della p.fond. 180/6 per una superficie di circa 60 mq, da desumersi da specifico Tipo di Frazionamento;
- demolizione di quota parte della p.ed. 467 ricadente sull'area oggetto di cessione
- riqualificazione urbana, sistemazione e pavimentazione della superficie oggetto di cessione al Comune di San Giovanni di Fassa -Sèn Jan

Quale contropartita il Comune di San Giovanni di Fassa -Sèn Jan si impegna a:

- riconoscere nuovo intervento di "demolizione e ricostruzione" (art. 34 delle N.d.A. del P.R.G. vigente di Sèn Jan di Fassa) per la parte della p.ed. 467, contraddistinto dal cambio di destinazione d'uso del fabbricato ad uso rurale in un nuovo blocco commerciale e residenziale caratterizzato da un nuovo volume fuori terra che si sviluppa su 3 livelli più un piano sottotetto ed un nuovo livello interrato.

VALUTAZIONE ECONOMICA DELLA PROPOSTA



Scopo della valutazione economica è quello di quantificare in termini monetari:

- il vantaggio privato derivante dalla variante al P.R.G., conseguente alla sottoscrizione dell'Accordo Urbanistico;
- il vantaggio pubblico derivante dall'acquisizione gratuita delle aree di proprietà del soggetto proponente e dalla riqualificazione

INTERVENTO COME DA P.R.G. VIGENTE - RISANAMENTO CONSERVATIVO - art. 33 delle N.d.A. del P.R.G. vigente di Sèn Jan di Fassa

superficie utile netta	esistente	595 mq
superficie utile netta con sopraelevazione 1952		650 mq
valore residenziale	650 mq	4.500,00 €/mq € 2.925.000,00
valore finale di mercato risanamento		€ 2.925.000,00

INTERVENTO OGGETTO DELL'ACCORDO - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - art. 34 delle N.d.A. del P.R.G. vigente di Sèn Jan di Fassa

superficie utile netta	esistente	595 mq
superficie utile netta finale (art. 34 N.d.A. P.R.G.)		654 mq
valore commerciale (25% min)	164 mq	4.000,00 €/mq € 656.000
valore residenziale (75% max)	490 mq	4.500,00 €/mq € 2.205.000,00
valore magazzino interrato	151 mq	700,00 €/mq € 105.700,00
valore finale di mercato ristrutturazione		€ 2.966.700,00

CESSIONE AL COMUNE DI SEN JAN DI FASSA - simulazione procedura espropriativa

valore esproprio p.ed. 467 p.f. 180/6	60 mq	225,00 €/mq	€ 13.500,00
valore fienile p.ed. 467	59 mq	700,00 €/mq	€ 41.300,00
valore sedime p.ed. 467	20 mq	450,00 €/mq	€ 9.000,00

valore esproprio sedime p.ed. 467 € 32.300,00

valore ripristino facciata p.ed. 467 128 mq 700,00 €/mq € 89.600,00

valore procedura espropriativa € 135.400,00

pavimentazione quota parte p.f. 180/6 60 mq 170,00 €/mq € 10.200,00

valore finale cessione € 145.600,00

VANTAGGIO PUBBLICO CONSEGUENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ACCORDO

utile risanamento € 2.925.000,00

utile ristrutturazione € 2.966.700,00

valore cessione € 145.600,00

totale € 103.900,00

Ne discende una sostenibilità dell'accordo, con vantaggio da parte dell'Amministrazione, sia in termini economici che in termini di acquisizione gratuita di aree.

Il sottoscritto arch. Simone Zulian sottolinea che tale giudizio di stima è evidentemente empirico e, a causa delle intrinseche prerogative del metodo, potrà venire parzialmente modificato in futuro se prima del perfezionamento dell'atto, col trascorrere degli anni, i parametri di giudizio saranno modificati.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Sèn Jan di Fassa, 03 maggio 2021.

Il tecnico

arch. Simone Zulian



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. 128/2021 Ruolo Generale degli Affari Amministrativi

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Il giorno 12.05.21, avanti il sottoscritto Funzionario di Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cavalese, è comparso personalmente il Signor ARCH. SIMONE ZULIAN nato a BOLZANO il 16.11.1978 e residente a SÈN JAN DI FASSA in PIAZZA DEL MAGHER 19, identificato a mezzo di CARTA DI IDENTITÀ n. AT4176683, rilasciata dal Funzionario incaricato COMUNE DI SÈN JAN DI FASSA il 22.05.2012, il quale mi chiede di asseverare, mediante giuramento, la su estesa perizia.

Armonito 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 tecnico

Simone Zulian

