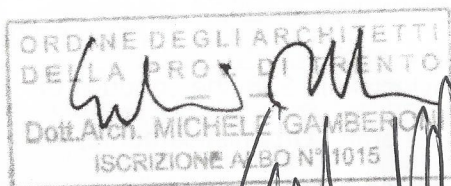


**PERIZIA ASSEVERATA DEI VALORI ESPRESSI
NELLA RELAZIONE ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI ACCORDO URBANISTICO
PROPOSTO AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.P. N. 15/2015
DAI SIGNORI DALLAPOZZA MARIO, DALLAPOZZA GABRIELE e CINCELLI ELISA**



Arch. Michele Gamberoni



ESTRATTI DALLA RELAZIONE

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO URBANISTICO

3.1 Proprietà Dallapozza Mario in p.t. 1072, c.c. Pera, località Muncion

particelle	destinazione d'uso	superficie in mq	categoria	rendite	
p.f. 1339/1	Prato	610	cl. 6	R.D. € 0,09	R.A. € 0,03
p.f. 1340/2	Prato	881	cl. 6	R.D. € 0,14	R.A. € 0,05

Le p.f. 1339/1 e 1340/2 si trovano a monte della Strada Provinciale che conduce da Pera a Muncion; consistono in un terreno in leggera pendenza coltivato a prato. Urbanisticamente, le particelle fondiaria rientrano nel P.R.G., quali "art. 59 Verde Pubblico /Parco Pubblico" e in minima parte "art. 52 Area agricola di pregio del PUP".

3.2 Proprietà Dallapozza Mario in p.t. 179, c.c. Pera, località Muncion

particelle	destinazione d'uso	superficie in mq	categoria	rendite	
p.f. 1340/1	Prato	834	cl. 6	R.D. € 0,13	R.A. € 0,04
p.f. 1341	Arativo	1201	cl. 5	R.D. € 1,24	R.A. € 0,93
p.f. 1342	Prato	432	cl. 6	R.D. € 0,07	R.A. € 0,02

La p.f. 1340/1, 1341, 1342, si trovano a monte della Strada Provinciale n. 238 che conduce da Pera a Muncion. Consistono in un terreno in pendenza coltivato a prato. Urbanisticamente, le particelle fondiarie rientrano nel P.R.G., quali "art. 59 Verde Pubblico /Parco Pubblico" e in minima parte "art. 52 Area agricola di pregio del PUP". Sulle stesse, vige altresì una fascia di rispetto stradale, art. 79.

3.3 FUTURA Proprietà Dallapozza Gabriele e Cincelli Elisa, c.c. Pera, località Ronch

particelle	destinazione d'uso	superficie in mq	categoria	rendite	
Porzione p.f. 1000	Pascolo	1146	cl. 6	R.D. € 0,13	R.A. € 0,04
Porzione p.f. 1001	Prato	381.3	cl. 5	R.D. € 1,02	R.A. € 0,68
Porzione p.f. 1072	Pascolo	6.7	cl. 5	R.D. € 0,13	R.A. € 0,08

Le p.f. 1000, 1001 e 1072, di proprietà varie, in parte rientrano nel perimetro del "Centro Storico", in parte rientrano in perimetro "F1 -Attrezzature servizi civili e amministrative".

4. TERMINI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO URBANISTICO E RELATIVA VALUTAZIONE.

4.1 Premessa

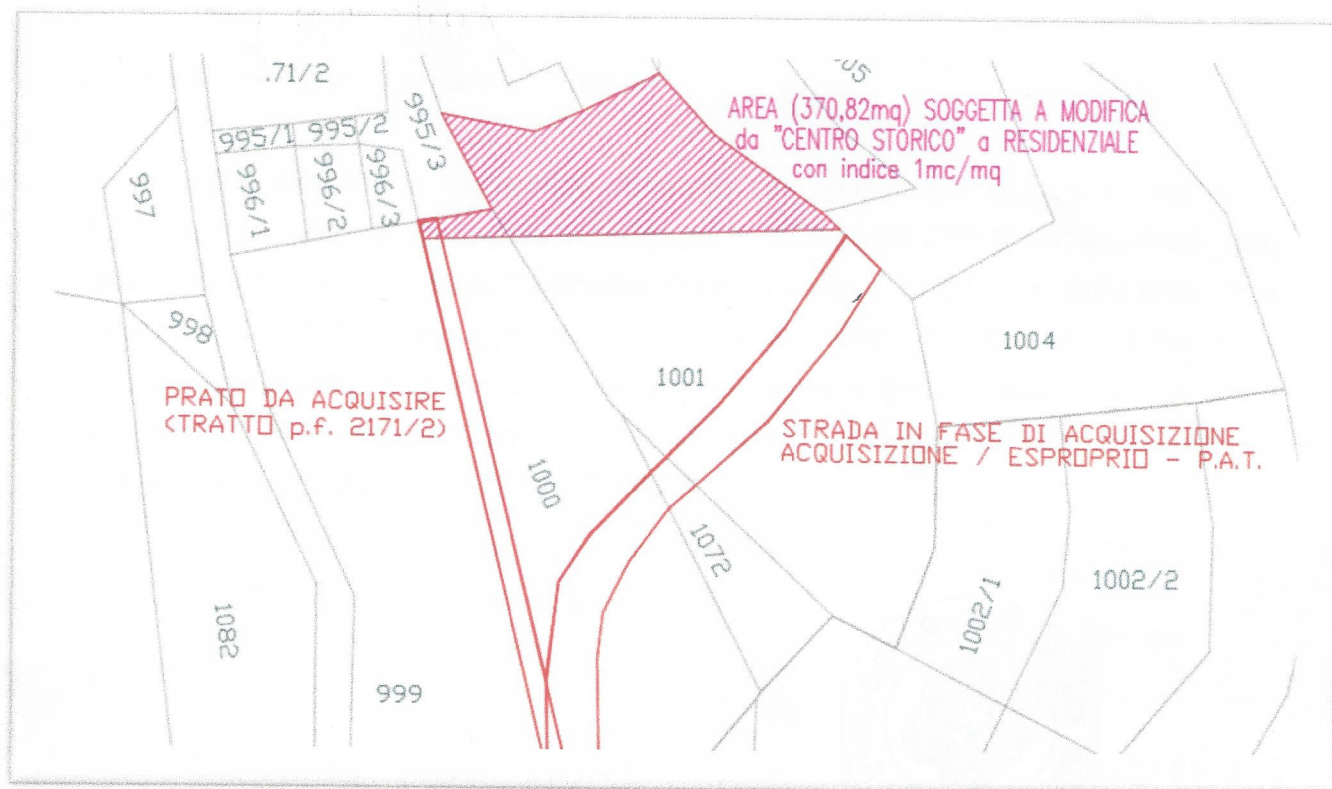
Il presente quadro è finalizzato a supportare dal punto di vista economico, la proposta di Accordo Urbanistico presentato dai sig.ri Dallapozza Mario e Gabriele.

I signori Mario Dallapozza e Gabriele Dallapozza si impegnano a:

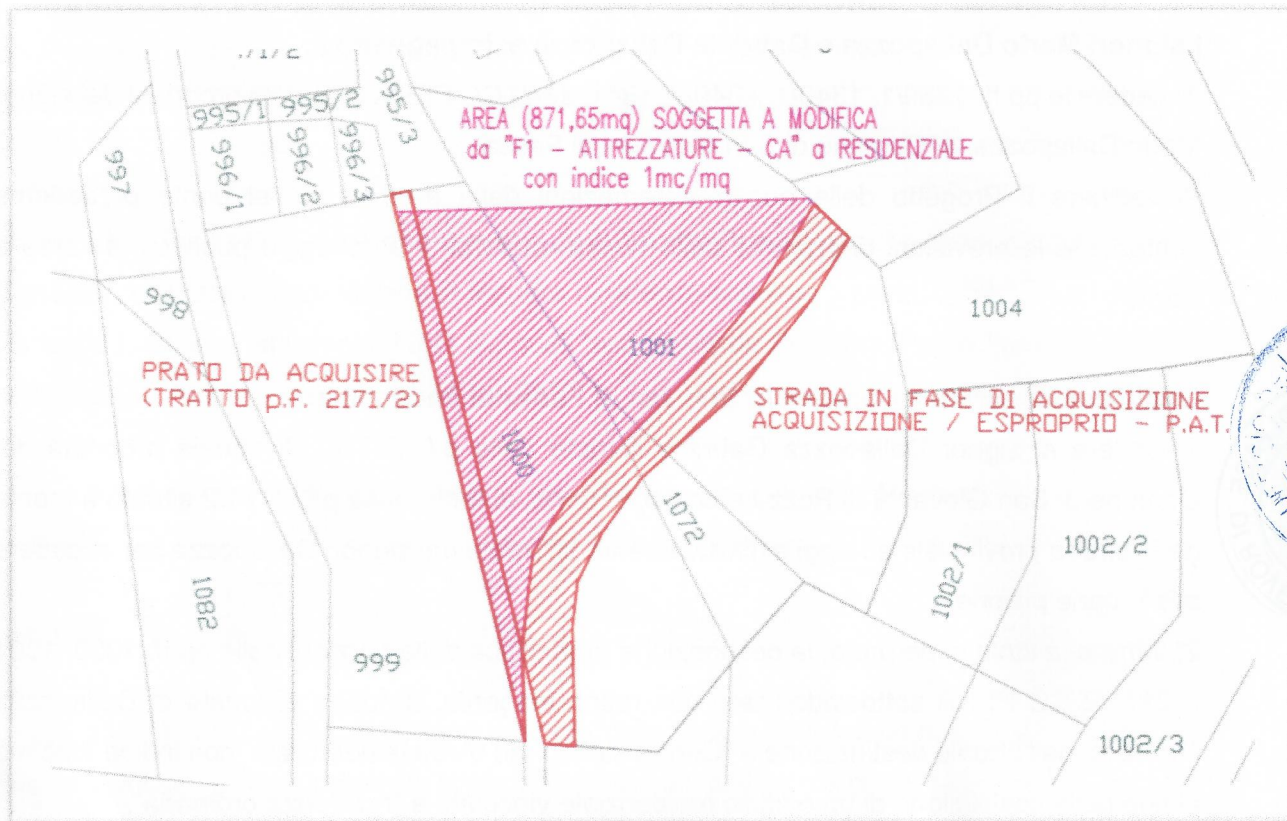
- 1) cedere le pp. ff. 1339/1, 1340/1, 1340/2, 1341, 1342 CC PERA di attuale proprietà del signor Mario Dallapozza, al Comune di San Giovanni di Fassa.
- 2) redigere il Progetto delle nuove sistemazioni delle aree di cui al punto precedente contenente le previsioni di progetto della nuova rotatoria, il parcheggio pubblico, e l'area a Verde.

Quale contropartita il Comune di Sen Jan di Fassa si impegna a:

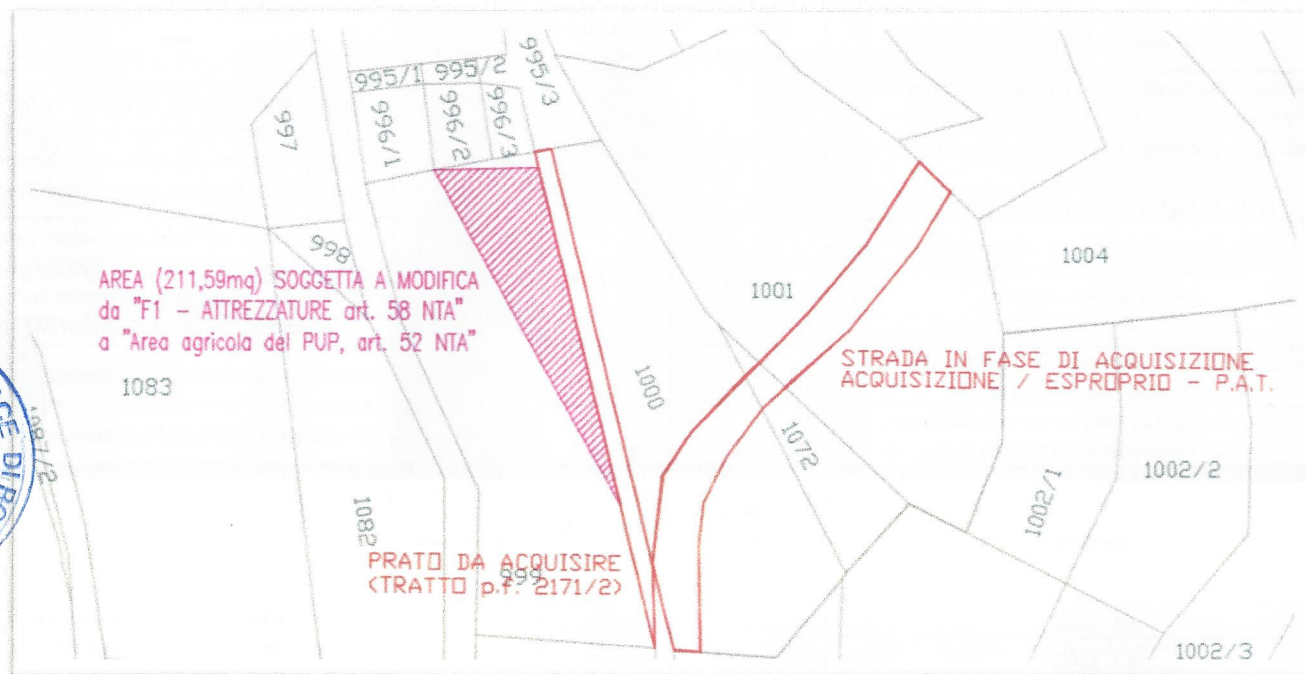
- 1) cedere al signor Dallapozza Gabriele il tratto della p.f. 2171/2 di attuale proprietà del Comune di San Giovanni di Pozza e corrispondente al tratto della p.f. 2171/2 situato a monte della strada provinciale ed oggi esclusivamente utilizzato dai signori Dallapozza per accedere alle proprie proprietà.
- 2) variare, a titolo di permuta, la destinazione urbanistica delle porzioni delle pp. ff. 1000, 1001 e 2171/2 CC PERA sottoevidenziate con retino magenta, di futura proprietà di Dallapozza Gabriele, dall'attuale destinazione a "Centro storico" ad "Area residenziale" con indice 1mc/mq al fine della costruzione di un edificio residenziale vincolato a "residenza ordinaria".



3) variare, a titolo di permuta, la destinazione urbanistica di porzioni delle p.f. 1000, 1001, 1072 e 2171/2 CC PERA sottoevidenziate con retino magenta - di futura proprietà di Dallapozza Gabriele - da attuale "F1 - Attrezzature servizi civili e amministrative" ad "Area residenziale" con indice 1mc/mq al fine della costruzione di un edificio residenziale vincolato a "residenza ordinaria".



4) variare, per coerenza di previsioni urbanistiche, la destinazione urbanistica della porzione della p.f. 999, CC PERA sottoevidenziata con retino magenta, da attuale "F1 - Attrezzature servizi civili e amministrative" ad "Area Agricola del PUP" di cui all'art. 52 delle NTA.



4.2 Valutazione economica della proposta

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

- 1) il *vantaggio privato* derivante dalla cessione del tratto della p.f. 2171/2 (cfr. vecchia strada) posizionata a monte della strada Provinciale, nonché l'incremento del valore delle aree per la Variante al PRG, conseguente alla sottoscrizione dell'accordo urbanistico;
- 2) il *vantaggio pubblico* derivante dalla cessione (acquisizione gratuita) delle aree di proprietà del signor Mario Dallapozza corrispondenti alle particelle catastali di tipo fondiario pp.ff. 1339/1, 1340/1, 1340/2, 1341 e 1342 CC. PERA.



4.2.1 Calcolo del vantaggio pubblico che corrisponde ai valori di terreni e progetti conferito dal signor Mario Dallapozza al Comune di Sen Jan di Fassa.

1) DETERMINAZIONE VALORE AREE DA CEDERE A COMUNE SEN JAN DI FASSA. INDIVIDUAZIONE ZONA COMPARTO "PARCHEGGIO MUNCION" da destinare a Rotatoria, Parcheggio Pubblico, e Verde pubblico				
ambito / descrizione	lunghezze perimetri	valori unitari di riferimento		note
determinazione perimetro complessivo comparto "Parcheggio MUNCION" da cedere per rotatoria e parcheggio pubblico, contraddistinta da sommatoria particelle pp.ff. 1339/1, 1340/1, 1340/2, 1341, 1342	320.38			il calcolo proporzionale sul perimetro nonché gli stessi valori delle aree sono già stati dettagliatamente condivisi con il Servizio Espropri della Provincia Autonoma di Trento
di cui % su Centro Storico = ml 42,77 corrispondenti al 13,35%	42.77	260.00 €		260euro /mq = 400 euro /mq (valore pieno) con applicazione riduzione del 35% per Centro Storico per aderenza con lo stesso (valore condiviso con Ufficio Espropri PAT)
di cui % su STRADA insistente su BOSCO = ml 113,14 corrispondenti al 35,31%	113.14	1,2		valore ricevuto da Ufficio Espropri PAT
di cui % su PRATO = ml 164,47 corrispondenti al 51,34%	164.47	15.00 €		valore ricevuto da Ufficio Espropri PAT
particelle	sup. rilevata da planim. CATASTALE	valore medio di esproprio	Valore area	note
p.f. 1339/1	3898	42.83 €	166,965.24 €	valore delle aree cedute determinato in condivisione con Ufficio Espropri PAT. Corrisponde alla media ponderata dei valori calcolata proporzionalmente sul perimetro del terreno da cedere (come da indicazioni del Servizio Espropri PAT)
p.f. 1340/1				
p.f. 1340/2				
p.f. 1341				
p.f. 1342				
DETERMINAZIONE VALORE RILIEVO, FRAZIONAMENTO, SPESE TECNICHE PER PROGETTAZIONE PRELIMINARE, DEFINITIVA, ESECUTIVA e PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO DEL PROGETTO della ROTATORIA / PARCHEGGIO individuati nel comparto 1 ""PARCHEGGIO MUNCION"				
RILIEVO			1,500.00 €	da TGP scontata
FRAZIONAMENTO			1,500.00 €	da TGP scontata
SPESE TECNICHE per PRELIMINARE, DEFINITIVA, ESECUTIVO, DL, PSC, Relazione Geologica (lavori complessivi per euro 384'565,55). Stimati euro 450'000 comprensivi di Verde pubblico			45,000.00 €	considerato importo statistico pari al 10% dei lavori (vedasino progetto preliminare e computo metrico estimativo allegato)
RISPARMIO di COSTI INTERNI all'AMMINISTRAZIONE COMUNALE per COSTI PROCEDURALI PER LA GESTIONE, L'AFFIDAMENTO e il CONTROLLO DEL PROGETTO			3,000.00 €	costi generali stimati al 2,5% del valore dell'opera
TOTALI SPESE TECNICHE			48,000.00 €	
TOTALI SPESE TECNICHE comprensive di cassa 4% e IVA 22% su SPESE TECNICHE			60,902.40 €	
COSTI INTERNI E PROCEDURALI (RISPARMI) relativi alla GESTIONE E L'AFFIDAMENTO DEL PROGETTO esterno, al risparmio delle tempistiche espropriative			6,750.00 €	costi generali stimati al 1,5% del valore dell'opera (stimata euro 450'000,00)
COSTI INTERNI E PROCEDURALI (RISPARMI) relativi alla mancanza delle procedure espropriative e al risparmio delle tempistiche di acquisizione delle aree			5,843.78 €	costi generali stimati al 3,5% delle aree cedute (stimate in euro 166'965,24)
DETERMINAZIONE TOTALE COMPLESSIVO VANTAGGIO PUBBLICO			240,461.43 €	

**TOTALE VALORE /VANTAGGIO PUBBLICO a favore del COMUNE DI SEN JAN DI FASSA =
euro 240'461,43**

4.2.2 Calcolo del vantaggio privato che corrisponde al valore che il Comune di Sen Jan di Fassa corrisponde ai signori Gabriele Dallapozza e Cincelli Elisa.

2) DETERMINAZIONE VALORE area semi triangolare da PRG avente destinazione "F1-Attrezzature CA" corrispondente a porzioni delle pp. ff. 999, 1000, 1001 e 1272 CC PERA, determinata sulla base dei perimetri complessivi e delle diverse tipologie di aree su cui tali perimetri sono affacciate.

ambito perimetro / descrizione	lunghezze perimetri	valori unitari di riferimento		note
perimetro complessivo triangolo PRG "interesse pubblico con destinazione CA" = 181,99ml, contraddistinto da porzioni delle pp. ff. 999, 1000, 1001, 1072 CC PERA	174.48			il calcolo proporzionale sul perimetro nonché gli stessi valori delle aree sono già stati dettagliatamente condivisi con il Servizio Espropri della Provincia Autonoma di Trento
di cui % su Centro Storico = ml 59,54 corrispondenti al 32,71%	52.45	260.00		400 euro /mq valore pieno centro edificabile con riduzione del 35% per Centro Storico (valore condiviso con Ufficio Espropri PAT)
di cui % su STRADA insistente su prato o su prato (rimanente) = 67,29 %	122.03	15.00		
DET. VALORE UNITARIO MEDIO area triangolo PRG con destinazione "F1- Attrezzature - CA" (CA) posta a ridosso del perimetro del CENTRO STORICO DI MUNCION		84.99		valore media ponderata condiviso con Ufficio Espropri PAT. Corrisponde alla media ponderata dei valori calcolata proporzionalmente sui perimetri del terreno da cedere (come da indicazioni del Servizio Espropri PAT)

CALCOLI VALORE AGGIUNTO EDIFICABILITA' A VANTAGGIO privato (signori Dallapozza) su sup. tot. di 1'242,48 mq)

	SUP porzioni pp. ff. calcolate su base catastale	valori unitari		
determinazione aumento valore porzioni pp. ff. 999, 1000, 1001, 1072 CC PERA aventi già destinazione "F1-Attrezzature CA" a "edificabile residenziale" con indice 1mc/mq vincolato a residenza ORDINARIA	871.65	235.01 €	204,845.89	valore condiviso con Ufficio Espropri PAT. Corrisponde al valore a nuovo del terreno edificabile con indice 1 (400 euro /mq), cui viene applicata una detrazione del 20% per il vincolo a "residenza ordinaria", a cui a detrarre il valore precedente di "F1 Area interesse pubblico - CA" già determinato in 84,99 euro /mq
determinazione aumento valore porzioni pp. ff. 999, 1000, 1001, CC PERA aventi già destinazione "Centro Storico" a "edificabile residenziale" con indice 1mc/mq vincolato a residenza ORDINARIA	370.82	60	22,249.20	valore condiviso con Ufficio Espropri PAT. Corrisponde al valore a nuovo del terreno edificabile con indice 1 (400 euro /mq), cui viene applicata una detrazione del 20% per il vincolo a "residenza ordinaria", a cui a detrarre l'attuale valore di "Area CENTRO STORICO determinata dall'ufficio espropri PAT in euro 400/mq ridotti del 35%
			227,095.09	valore vantaggio privato per incrementi valore terreno dovuto ad edificabilità

CALCOLI DIMINUZIONE VALORE porzione p.f. 999 per modifica destinazione da "F1- Attrezzature - CA" a "pascolo/prato" su sup. tot. di 211,59 mq)

	particelle "calcolate da planimetria catastale"	valore aggiunto edificabilità		
diminuzione valore porzione pp. ff. 999 avente già destinazione "F1- Attrezzature CA" ad area "Agricola del PUP" (prato)	211.59	-69.99 €	-14,809.18	valore unitario corrispondente alla differenza tra il valore già calcolato dell'area "F1-Attrezzature determinato in 84,99 euro/mq e il valore del prato ricevuto dall'Ufficio Espropri PAT. Tale differenza risulta di -69,99 euro /mq
			-14,809.18	valore diminuzione privato (porzione p.f. 999 CC Pera per stralcio destinazione "F1- attrezzature a favore di area agricola (prato)

DETERMINAZIONE TOTALE COMPLESSIVO VANTAGGIO PRIVATO 212,285.91 €

TOTALE VANTAGGIO PRIVATO a favore signori DALLAPOZZA / CINCELLI = € 212'285,91

4.3 Bilancio economico accordo urbanistico

Valore conferito dai signori Dallapozza al Comune di Sen Jan di Fassa = € 240.461,43

Valore conferito dal Comune di Sen Jan di Fassa ai signori Dallapozza / Cincelli = € 212.285,91

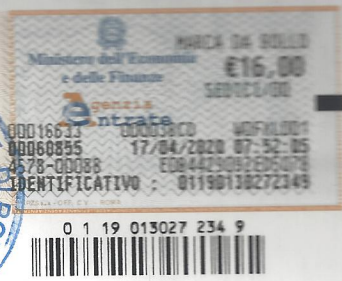
TOTALE VANTAGGIO PUBBLICO CONSEGUENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DI ACCORDO URBANISTICO PEREQUATIVO:

€ 240'461,43 – 212.285,91 = € 28.175,52

6. NOTE

Tutte le indicazioni delle superfici sono da ritenersi indicative in quanto non desunte da rilievi topografici ma esclusivamente determinate sulla base di elaborazioni grafiche redatte su basi catastali. Ne consegue come, confermato il sistema di calcolo e i singoli valori unitari, le superfici e i valori economici sono da ritenersi automaticamente suscettibili di modifiche dovute a correzioni di superfici successive alla redazione di rilievi topografici.





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROVERETO

R.G. nr. 150 /20

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilaventi il giorno 14/04/20 del mese di aprile nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Rovereto, davanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria, è personalmente comparso il signor Gamberoni Michele nato a Rovereto l'11/11/1976, identificato a mezzo di carta d'identità nr. CA81672CP rilasciata dal Comune di Rovereto (TN) in data 6/11/2018 con scadenza al 11/11/2028 il quale chiede di asseverare la perizia che precede.

Ammonito ai sensi di legge e deferitogli il giuramento di rito, il predetto signor Gamberoni Michele presta giuramento secondo la formula:

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI DI COMPETENZA L'ESATTA VERITA'.”

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
dot.ssa Fulvia Bertola



IL PERITO

- Gamberoni Michele -