

ZW008

RAPPORTO SOMMARIO DI VALUTAZIONE

Immobili in C.C. Vigo di Fassa

Pp. ff 566/1, 566/2, 766/1

Pp. edd. 115/1 (p.m. 5), 680 (p.m. 6), 680 (p.m. 7), 801

(aggiornamento maggio 2021)



DATA

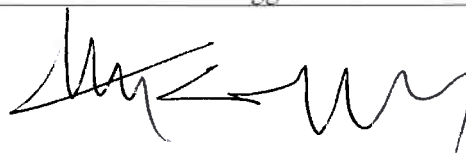
11 maggio 2021



Handwritten signature or scribble.

INTRODUZIONE

Il perito	Geom Moreno Cappellini con studio a Tesero, in Via Sottopedonda, 8																																																		
Il richiedente	Immobiliare Fassana srl																																																		
Finalità e scopo	Valutazione di beni all'interno di accordi urbanistici pubblico/privato previsti dagli strumenti di pianificazione della riforma urbanistica provinciale. Nel caso specifico l'accordo prevede la cessione a titolo gratuito di immobili al Comune in cambio del riconoscimento di un volume edilizio da utilizzare in zona urbana B1 allo scopo di ampliare edifici esistenti. I beni interessati sono: <table><tr><th colspan="5">C.C. Vigo di Fassa</th></tr><tr><th>P.T.</th><th>p.f.</th><th>quota</th><th colspan="2">Proprietà</th></tr><tr><td>1022 II</td><td>766/1</td><td>1/1</td><td colspan="2">Immobiliare Fassana s.r.l.</td></tr><tr><td>1055 II</td><td>566/1</td><td>1/1</td><td>"</td><td>"</td></tr><tr><td></td><td>566/2</td><td>1/1</td><td>"</td><td>"</td></tr></table> <table><tr><th>P.T.</th><th>ped</th><th>p.m.</th><th>quota</th><th>Proprietà</th></tr><tr><td>1107 II</td><td>680</td><td>6</td><td></td><td>Immobiliare Fassana S.r.l.</td></tr><tr><td></td><td>680</td><td>7</td><td></td><td>"</td></tr><tr><td>1142 II</td><td>115/1</td><td>5</td><td></td><td>BernardHaus S.r.l.</td></tr><tr><td>818</td><td>801</td><td></td><td></td><td>Bernard Cristian</td></tr></table>	C.C. Vigo di Fassa					P.T.	p.f.	quota	Proprietà		1022 II	766/1	1/1	Immobiliare Fassana s.r.l.		1055 II	566/1	1/1	"	"		566/2	1/1	"	"	P.T.	ped	p.m.	quota	Proprietà	1107 II	680	6		Immobiliare Fassana S.r.l.		680	7		"	1142 II	115/1	5		BernardHaus S.r.l.	818	801			Bernard Cristian
C.C. Vigo di Fassa																																																			
P.T.	p.f.	quota	Proprietà																																																
1022 II	766/1	1/1	Immobiliare Fassana s.r.l.																																																
1055 II	566/1	1/1	"	"																																															
	566/2	1/1	"	"																																															
P.T.	ped	p.m.	quota	Proprietà																																															
1107 II	680	6		Immobiliare Fassana S.r.l.																																															
	680	7		"																																															
1142 II	115/1	5		BernardHaus S.r.l.																																															
818	801			Bernard Cristian																																															
Definizione del valore	Valore di mercato (RIF Codice delle Valutazioni Immobiliari- CVI- e IVS1-3.1) La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo sul mercato ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato, il compratore ed il venditore siano motivati nel proprio interesse, il compratore ed il venditore siano ben informati e agiscano con prudenza ed in modo indipendente. <u>Nota:</u> la peculiarità dello scambio in oggetto è frutto di un accordo fra le parti dopo trattativa protrattasi nel tempo; questa può aver considerato altri elementi non previsti dalla definizione che precede. In questa sede si rilasciano i probabili valori dei beni scambiati considerando la forma di mercato in cui essi si sono trovati ad essere situati.																																																		
Forma teorica di mercato in cui è il bene da stimare	Monopolio bilaterale cap. 2 2.2.8.4 CVI (quinta edizione) <i>Che prevede un solo offerente e un solo richiedente e un prodotto edilizio o un immobile unico; il prezzo è indeterminato e nelle condizioni di scambio è compreso in un intervallo.</i>																																																		
Date	Di stima: feb/mar 2020 Di valutazione: 10 marzo 2020 Del rapporto di valutazione: 10 marzo 2020 Di aggiornamento della valutazione: 11 maggio 2021																																																		



Assunzioni e condizioni (Presupposti ordinari)	Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e <u>limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini</u> e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità ed alla valenza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione 1. il rapporto riguarda gli immobili citato in paragrafo FINALITÀ E SCOPO 2. le misure dei fondi sono tratte dalle visure catastali; 3. qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari dell'immobile riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi; 4. si precisa che in questa relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare, per tutto quanto a Libro Fondiario si rimanda alla copia dell'estratto tavolare allegata. Nota: La stima finale rilasciata, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i ricavi, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi legittimamente assunti ed atti notarili estratti dalla documentazione tavolare) prescinde dalle effettive misure dell'immobile e dalle volumetrie presunte sfruttabili ai fini edificatori e quindi è da intendersi come valutazione a corpo e non a misura.										
Assunzioni e condizioni (Presupposti caratteristici dello scambio in oggetto)	Si assume che i beni elencati all'inizio siano già utilizzati dal Comune e ad esso siano ceduti senza corrispettivo, ma con il riconoscimento, in contropartita, di un volume edilizio da utilizzare in zona urbana consolidata (zona B1) per poter ampliare volumi esistenti. Di fatto, l'accordo prevede di tradurre in volumetria urbana le superfici cedute all'Ente Pubblico moltiplicandole per gli indici stabiliti. Occorre evidenziare l'interesse economico per l'Ente Pubblico. Per questo, si provvede alla valutazione di quanto ceduto al Comune senza corrispettivo e del volume edilizio riconosciuto ai cedenti. Per la valutazione di quanto andrebbe al Comune si assumono comparabili i seguenti dati: <table border="1" data-bbox="576 1576 1366 1771"> <thead> <tr> <th>Riferimenti</th><th>valori al mq</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Esproprio PAT del 22,01,2008 di fronte a Hotel Inter Vigo di F</td><td>€ 321,31</td></tr> <tr> <td>Esproprio PAT del 22,01,2008 di fronte a Hotel Inter Vigo di F</td><td>€ 326,12</td></tr> <tr> <td>Vendita relitto strada comunale delib 11-03-'19 n.7</td><td>€ 350,00</td></tr> <tr> <td>accordo urbanisto Comune delib 31-12-'19 n.63</td><td>€ 250,00</td></tr> </tbody> </table> che generano questo intervallo di valori per i 622,11 mq ceduti all'Ente Pubblico:	Riferimenti	valori al mq	Esproprio PAT del 22,01,2008 di fronte a Hotel Inter Vigo di F	€ 321,31	Esproprio PAT del 22,01,2008 di fronte a Hotel Inter Vigo di F	€ 326,12	Vendita relitto strada comunale delib 11-03-'19 n.7	€ 350,00	accordo urbanisto Comune delib 31-12-'19 n.63	€ 250,00
Riferimenti	valori al mq										
Esproprio PAT del 22,01,2008 di fronte a Hotel Inter Vigo di F	€ 321,31										
Esproprio PAT del 22,01,2008 di fronte a Hotel Inter Vigo di F	€ 326,12										
Vendita relitto strada comunale delib 11-03-'19 n.7	€ 350,00										
accordo urbanisto Comune delib 31-12-'19 n.63	€ 250,00										



Valore totale		rif
€	199.888,47	Esproprio 1
€	202.883,11	Esproprio 2
€	217.738,50	del n. 7
€	155.527,50	del n. 63
Valore medio		
€	194.009,39	

Per quanto riguarda la valutazione della volumetria riconosciuta in contropartita mc 375,00 (arr), non si hanno a disposizione i progetti di sfruttamento né il valore di mercato di quanto realizzabile in quanto essa andrebbe a cadere in area per edifici destinati a residenza ordinaria. Per questo tipo di mercato non si hanno rilievi sufficienti a determinarne il valore per comparazione, come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Perciò, si sono assunti valori unitari dalla pubblicistica più diffusa e costi di costruzione e altri dati ipotizzabili in assenza di progetto che sono stati introdotti nel procedimento di stima del costo.

Dal C.V.I. cap. 8: "il principio su cui si fonda il metodo del costo afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente".

C.V.I. cap. 8, 6.8 p. 100: "l'impiego del metodo del costo è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. Il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale"

Le calcolazioni, introducendo diversi valori di costi, hanno portato a stimare la volumetria consentita in accordo da euro 141.000,00 a 203.000,00; valore medio: 178.000.




VALUTAZIONE

Dati

PROPRIETARIO	LOCALITA'	PARTICELLA	MQ	INDICI ACCORDATI	MC IN ACCORDO
IMM. FASSANA	COSTA	566/1	68,00	0,60	40,80
IMM. FASSANA	COSTA	566/2	40,00	0,60	24,00
IMM. FASSANA	STRADA PRALONGIAL	766/1	245,00	0,60	147,00
BERNARDHAUS	STRADA NEVA	P.M.5 P.ED. 115/1	10,00	0,75	7,50
IMM. FASSANA	CIARNADOI	P.M.6 P.ED. 680	183,00	0,60	109,80
IMM. FASSANA	CIARNADOI	P.M.7 P.ED. 680	76,11	0,60	45,67
		TOTALE MQ	622,11		374,77
					375,00
		valori al mq	€ 250,00		€ 340,00
			€ 155.527,50		€ 127.500,00
		valori al mq			
Esproprio PAT del 22,01,2008 di fronte a Hotel Inter Vigo di Fassa			€ 321,31	€ 199.888,47	anno 2008
Esproprio PAT del 22,01,2008 di fronte a Hotel Inter Vigo di Fassa			€ 326,12	€ 202.883,11	anno 2008
Vendita relitto strada comunale delib 11-03-'19 n.7			€ 350,00	217738,5	anno 2019
accordo urbanisto Comune delib 31-12-'19 n.63			€ 250,00	155527,5	anno 2019

Valutazione aree

Riferimenti	valori al mq	Valore totale	rif
Esproprio PAT del 22,01,2008 di fronte a Hotel Inter Vigo di F	€ 321,31	€ 199.888,47	Esproprio 1
Esproprio PAT del 22,01,2008 di fronte a Hotel Inter Vigo di F	€ 326,12	€ 202.883,11	Esproprio 2
Vendita relitto strada comunale delib 11-03-'19 n.7	€ 350,00	€ 217.738,50	del n. 7
accordo urbanisto Comune delib 31-12-'19 n.63	€ 250,00	€ 155.527,50	del n 63
		Valore medio	
		€ 194.009,39	



Valutazione volumi

Dati				
10	volumi considerati			
11	fuori terra	$V_{o(ft)}$	mc	375
12	interrato	$V_{o(int)}$	mc	
13	totale volumi	$V_{o(tot)}$	mc	375
14	Interpiano	I_t	m	2,85
15				
16	Costi unitari di costruzione considerati			
17	vol. fuori terra (costo unitario)	$C_{c(ftu)}$	€/mc	550,00
18	vol. interrato (costo unit.)	$C_{c(intu)}$	€/mc	
19	costi straordinari/vincoli (A)	C_s	€/mq	150,00
20	oneri urbanizzazione a mq	O_{uu}	€/mq	152,80
21	spese tecniche % (A)	S_t	%	16,00
22	cnp%	P_{rev}	%	5,00
23	imprevisti %	I_{mpr}	%	5,00
24	oneri finanziari % mesi 6	O_f	%	5,00
25	utile del promotore (A)	U_p	%	25,00
26				
27	Supefici commerciali ricavabili considerate			
28	SEL (sup. principale)	r/merc	1,00	131,58
29	SEL (sup accessorie)	r/merc	0,25	-
30	totale mq SEL cons		mq	131,58
31	Sup. comm.le considerata			
32	Ricavi unitari			} comparabile producibile
33	Ricavi cons. (entro +ft) lordo comm.le	€/mq	3.850,00	
34				
Costi				
35	Costi totali			
36	fuori terra (12 x 18)	$C_{c(ft)}$	206.250,00	} 230.199,47
37	entro terra (14 x 19)	$C_{c(int)}$	-	
38	costi straordinari/vincoli (A)	C_s	23.949,47	
39	oneri urbanizzazione	O_{uu}	19.517,22	} 77.198,21
40	spese tecniche % (A)	S_t	36.831,92	
41	cnp%	P_{rev}	1.841,60	
42	imprevisti %	I_{mpr}	11.509,97	
43	oneri finanziari % mesi 6	O_f	7.497,50	
44	utile del promotore (A)	U_p	57.549,87	
45	Somma	€	364.947,56	
Valore volumi (V_a)				
46				
47	Costi totali	C_c	€	364.947,56
48	Ricavi	V_E	€	506.578,95
49	Valore area (V_a)	V_A	€	141.631,39
50				

Quanto nella pagina precedente è il valore ottenuto per costo di costruzione ipotizzato in € 550,00/mc. A seguire i valori ottenuti per costi di costruzione di 500, 450 e 440 €/mc.

	<u>Valore volumi (V_a)</u>			
46				
47	Costi totali	C _c	€	336.851,62
48	Ricavi	V _E	€	<u>506.578,95</u>
49	Valore area (V_a)	V _A	€	169.727,33
50				

	<u>Valore volumi (V_a)</u>			
46				
47	Costi totali	C _c	€	308.755,68
48	Ricavi	V _E	€	<u>506.578,95</u>
49	Valore area (V_a)	V _A	€	197.823,27
50				

	<u>Valore volumi (V_a)</u>			
46				
47	Costi totali	C _c	€	303.136,49
48	Ricavi	V _E	€	<u>506.578,95</u>
49	Valore area (V_a)	V _A	€	203.442,45
50				

Valore medio € 178.000,00



Sintesi conclusiva

Valore del bene ceduto al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan che si trova, in questo caso, nella forma di mercato del “*Monopolio bilaterale*” che:

“... *prevede un solo offerente e un solo richiedente e un prodotto edilizio o un immobile unico; il prezzo è indeterminato e nelle condizioni di scambio è compreso in un intervallo..*”.

L’Immobiliare Fassana S.r.l. è proprietaria:

della p.f. 766/1 PT 1022 II in CC Vigo di Fassa, oltreché delle pp. ff. 566/1 e 566/2 in PT 1055 II CC Vigo di Fassa per la quota di 1/1 e della p.ed. 680 pp.mm. 6 e 7 in PT 1107 C.C. Vigo quota 1/1 ;

La BernardHaus S.r.l. è proprietaria

della p.ed. 115/1 P.M. 5 in PT 1142 II C.C. Vigo di Fassa per l’intero;

VALORE DELLE PARTICELLE IN CESSIONE GRATUITA AL COMUNE:

Va **da € 155.000 a € 217.000** (v.medio €194.000)

VALORE DEL CREDITO EDILIZIO da utilizzarsi in p.ed. 801 C.C. Vigo (comparto privato):

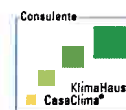
Volumetria fuori terra di 375 MC x indice 1 MC/MQ ottenuta applicando alla particelle catastali gli indici accordati di 0,6 mc/mq per le zone B1 e 0,75 mc/mq per le zone A (centro storico), con destinazione residenziale e vincolo di residenza ordinaria;

Va **da € 141.000 ad € 203.000** (v medio 178.000)

Tesero, 11 maggio 2021

Il tecnico incaricato
Moreno geom. Cappellini*

*

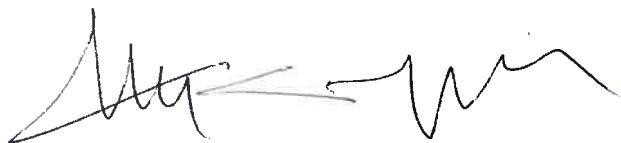


- RICEC : valutatore immobiliare certificato – settore residenziale e commerciale – esperto per la garanzia esposizione creditizia
- Tutor in Valutazioni Immobiliari (riconfermato) GEOVAL/CNG
- REV – Recognised European Valuer
- Socio Valutatore E-Valuations
- Consulente energetico Casa Klima



ALLEGATI

estratto mappa
estratto prg
foto dei luoghi
estratti tavolari

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, connected loops and strokes.

**ELENCO PARTICELLE CHE VERRANNO CEDUTE A TITOLO GRATUITO AL
COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA SEN JAN, TUTTE UBICATE IN C.C.**

Vigo di Fassa:

LOCALITA'	PARTICELLA	MQ	indice	MC	PROPRIETARIO
COSTA	p.f. 566/1	68.00	0.60 mc/mq	40.80	IMM. FASSANA
COSTA	p.f. 566/2	40.00	0.60 mc/mq	24.00	IMM. FASSANA
Str.PRALONGIAL	p.f. 766/1	245.00	0.60 mc/mq	147.00	IMM. FASSANA
STRADA NEVA	p.ed. 115/1 p.m. 5	10.00	0.75 mc/mq (centro storico)	7.50	BERNARDHAUS
CIARNADOI	p.ed.. 680 p.m. 6	183.00	0.60 mc/mq	109.80	IMM. FASSANA
CIARNADOI	p.ed. 680 P.M. 7	76.11	0.60 mc/mq	45.66	IMM. FASSANA
TOTALE		622.11		374.76	

Indici di 0,6 mc/mq per le zone B1 e 0.75 mc/mq per le zone A (centro storico), con destinazione residenziale e vincolo di residenza ordinaria, già esplicitati in relazione.

ESTRATTO PRG;



[Handwritten signature]

ESTRATTO MAPPA



ESTRATTO PRG



FOTO DEI LUOGHI



[Handwritten signature]

FOTO DEI LUOGHI



[Handwritten signature]

FOTO DEI LUOGHI

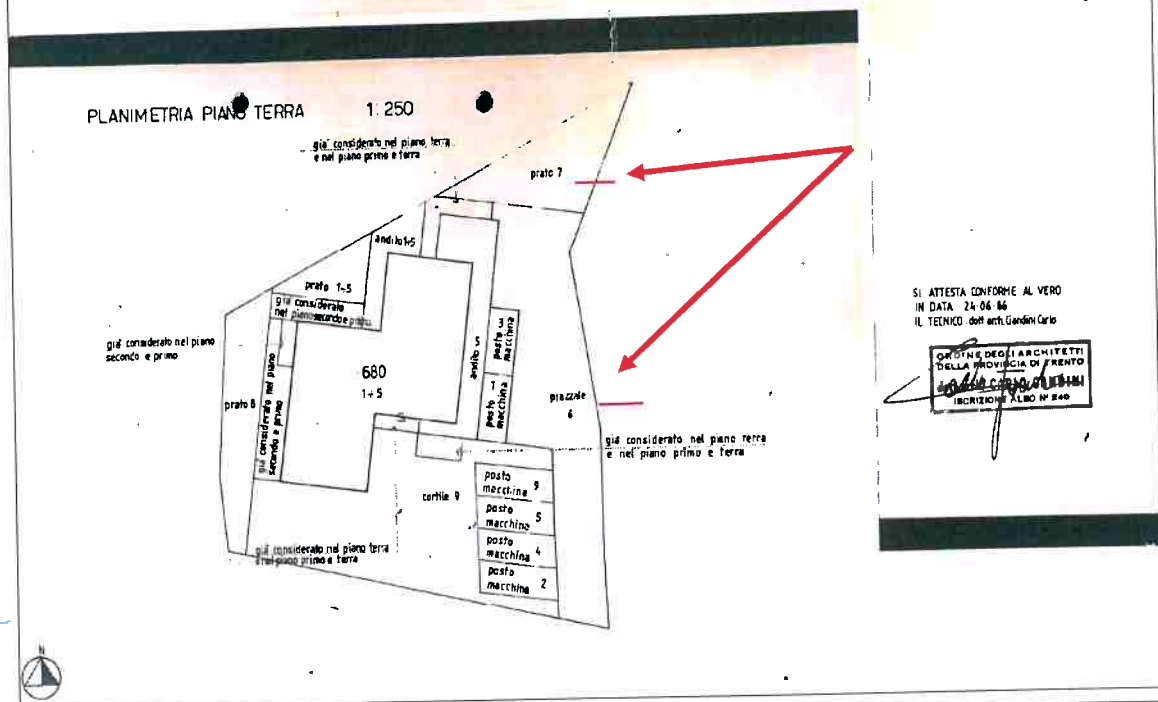


Handwritten signature



ESTRATTO PIANO DI DIVISIONE MATERIALE P.ED. 680 C.C. VIGO

PIANO DELLA CASA MATERIALMENTE DIVISA
P. EDIF. 680 C. C. VIGO DI FASSA



ESTRATTO PRG

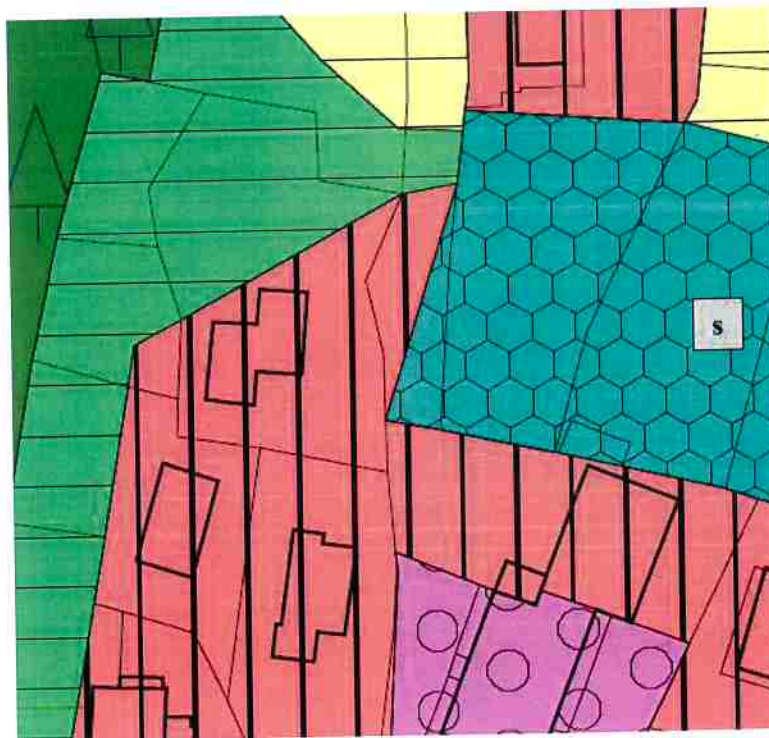
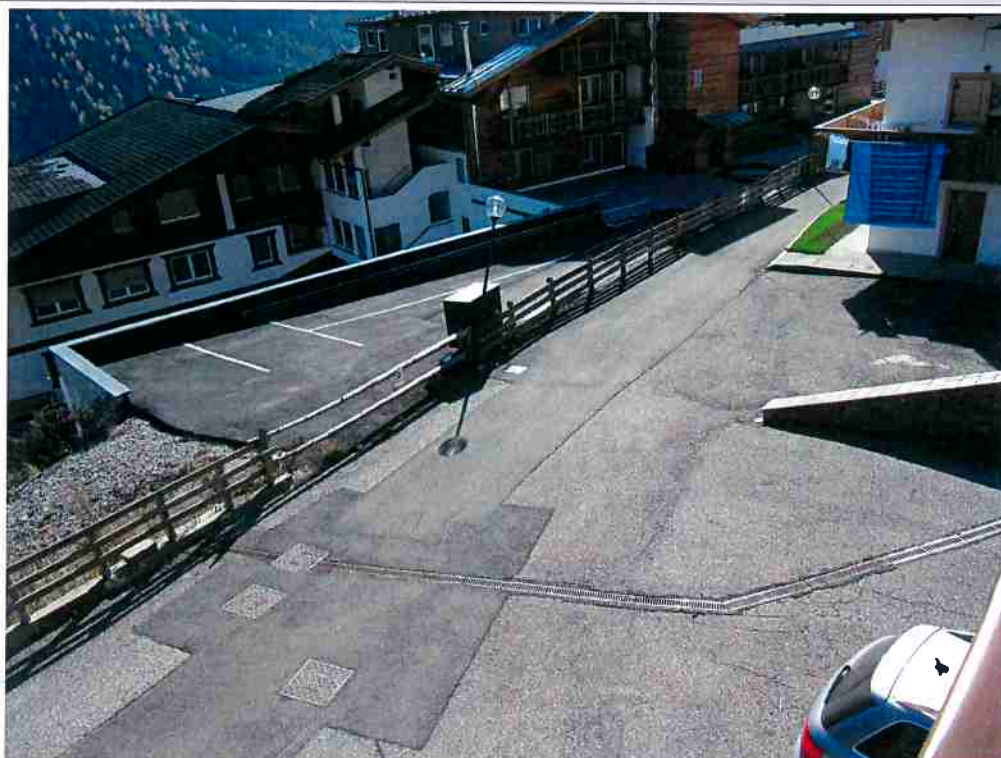


FOTO DEI LUOGHI



[Handwritten signature]

FOTO DEI LUOGHI







Alessandro Franco

Repertorio n. 14.820

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

DATA

- ventotto maggio duemilaventuno -

-- 28/05/2021 --

LUOGO - Cavalese (TN), alla Via Sorelle Sighe n. 2, nel mio ufficio secondario perché richiesto.

NOTAIO ROGANTE

Io sottoscritto **Alessandro FRANCO** di Alfonsino, Notaio in San Giovanni di Fassa - Sèn Jan (TN), con studio ivi alla Strada Neva n. 18, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rovereto, ricevo questo atto al quale è presente:

- **Moreno CAPPELLINI**, nato a Sassoferrato (AN) il 17 dicembre 1949, residente in Tesero (TN), alla Via Fia n. 21, codice fiscale dichiarato: CPP MRN 49T17 I461Z, geometra iscritto all'Albo tenuto presso l'Ordine dei Geometri della Provincia Autonoma di Trento al n. 819.

IDENTITÀ - Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la perizia di stima che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.

Quindi deferisco il giuramento al Comparente, previa ammonizione da me Notaio effettuata allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto il rapporto ~~S~~ommario di valutazione sopra riportato, al solo scopo di far conoscere la verità".



ATTO

scritto parte a mano da me notaio e parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su due pagine sin qui di un foglio, di cui ho dato lettura al componente che l'ha approvato e con me notaio lo sottoscrive essendo le ore 13,30

(~~fedele~~ e ~~legale~~).

Mario Cappelloni

