



COMUNE DI TESERO

PROVINCIA DI TRENTO

Via 4 Novembre, 27

38038 Tesero (TN)

0462 811700

info@comune.tesero.tn.it

comune@pec.comune.tesero.tn.it



Ufficio Tecnico

Edilizia Privata e Urbanistica

Via IV Novembre, 27 – 38038 Tesero

Tel. (0462) 811708 – Fax (0462) 811750

e-mail: manci.vanzo@comune.tesero.tn.it

Prot. n. 1176/2024

OGGETTO: Valutazione della neoformata p.fond. 6436/2 di mq. 305,00 in prossimità dalla p.ed. 545 in CC di Tesero “ex Cassa Rurale”.

PERIZIA DI STIMA

Tesero, li 09/02/2024

COMMITTENTE	IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
COMUNE DI TESERO	UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA - Geom. Mansueto Vanzo 

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA:

L'Amministrazione comunale, dopo aver programmato e realizzato i nuovi parcheggi coperti e di superficie lungo la Via Sottopedonda, "viaria esistente a valle della piazza centrale del paese", ha ora dato avvio, nell'ottica di attuare il Piano attuativo denominato PAG 5, ad una riqualificazione generale della Piazza Cesare Battisti "area centrale del paese a lato della S.S. 48 delle Dolomiti".

L'area interessata ricade, secondo il P.R.G., all'interno di una zona soggetta a Piano attuativo ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G.; nello specifico l'intervento è regolamentato dal PAG 5 "Piano attuativo a fini generali di iniziativa pubblica" ove gli interventi sono specificati da apposita scheda tecnica.

L'Amministrazione ha inteso procedere nell'attuazione del Piano di iniziativa pubblica di Piazza Cesare Battisti siglato dal P.R.G. vigente PAG 5 perseguito l'obbiettivo di suddividere l'area dell'attuale Piano subordinato tramite un Piano Guida, che individui degli ambiti ove poter redigere dei piani attuativi specifici per operare secondo stralci indipendenti.

A tale scopo con deliberazione della Giunta comunale n. 139/2020 del 23.12.2020 è stato affidato un incarico professionale di progettazione, per la stesura del Piano Guida e dei conseguenti ambiti.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 39/2022 del 16.11.2022 è stato approvato, ai sensi dell'art. 50 comma 7 della L.P. n. 15/2015, il Piano Guida che, per l'appunto, suddivide l'area interessata in quattro ambiti ove poter redigere dei piani attuativi specifici.

Per quanto concerne il Piano Guida il progetto prevede la suddivisione della PAG 5 in quattro ambiti così sintetizzati:

- Ambito 1 - Riqualificazione con ampliamento volumetrico di alcuni edifici pubblici prospicienti Piazza Cesare Battisti.
- Ambito 2 - Riqualificazione generale di Piazza Cesare Battisti e del parcheggio scoperto esistente a valle della piazza stessa.
Vista la necessità di intervenire su aree disposte su differenti livelli il Piano individua nello specifico dell'ambito due dei sotto-ambiti siglati a) e b).
- Ambito 3 - Spostamento dell'asse stradale di Via Roma con riordino della fermata autobus e ridefinizione dei varchi di accesso e uscita dalla Piazza Cesare Battisti.
- Ambito 4 - Riqualificazione dei giardini attigui al Municipio.

Il proposto Piano Guida consente di garantire, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 50 comma 7 della legge provinciale 04 agosto 2015 n. 15 e ss.mm., la funzione di orientamento delle successive iniziative di lottizzazione ed è in grado di assicurare uno sfruttamento di tutta l'area in modo razionale, anche se potenzialmente in tempi diversi e nel rispetto di ogni indicazione del P.R.G., stabilendo i criteri per una coerente sistemazione urbanistica dell'area e per il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento alla destinazione delle singole aree, alla tipologia edilizia ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

A seguito della definizione del citato piano pianificatorio, è stato elaborato il progetto del Piano attuativo di iniziativa pubblica per la riqualificazione urbana di Piazza Cesare Battisti di Tesero siglato ambito 1, dettando i criteri d'intervento su tre edifici di proprietà comunale.

Il progetto dell'ambito 1 assegna per ogni singolo edificio un lotto, più nello specifico per la p.ed. n. 545 "Ex Cassa Rurale" il lotto n. 1, riportando per ciascuno i cenni urbanistici di riferimento e gli interventi previsti con particolare riferimento alle funzioni ammesse.

Dato che la p.ed. 545 e parte della p.f. 6436 ricomprese nel lotto n. 1 dell'ambito di piano risultano soggette a vincolo di tutela indiretta rispetto all'ospitale Giovanelli di Tesero, il progetto è stato trasmesso per conoscenza alla Soprintendenza per i Beni Culturali Ufficio Beni architettonici della P.A.T., in risposta, il Servizio chiarisce che si esprimerà con autorizzazione di competenza solo in occasione del progetto definitivo.

Con deliberazione della Giunta comunale n. 147/2023 del 05.10.2023, dopo l'ottenimento del parere sulla qualità architettonica, il parere del Servizio Gestione Strade, il parere della C.E.C. ed aver assunto agli atti la relazione geologica e geo-ambientale dell'area, è stato approvato ai sensi dell'art. 51 comma 4 della L.P. n. 15/2015 il Piano attuativo di iniziativa pubblica siglato ambito 1 per la riqualificazione urbana di Piazza Cesare Battisti a Tesero.

Il progetto del presente Piano è previsto in ambito di centro storico in area densamente edificata già dotata territorialmente, e l'intento del progetto è quello di promuovere una riqualificazione urbana attraverso il riordino architettonico e funzionale di tre edifici comuni esistenti, parte, di un piano d'intervento più ampio di riqualificazione della Piazza Cesare Battisti esteso al verde pubblico ed agli spazi a parcheggio.

L'Amministrazione comunale, portata a termine la formazione del Piano attuativo siglato ambito 1, dopo aver dettato funzioni e limiti urbanistici, approfonditi con l'intento di avviare il processo di rigenerazione urbana di Piazza Cesare Battisti, intende procedere alla cessione mediante asta pubblica degli immobili ricompresi nel lotto n. 1.

Su tale lotto insiste la p.ed. 545 "Ex Cassa Rurale" e l'area della neoformata p.f. 6436/2 di mq. 305,00 distaccata dalla p.f. 6436 con tipo di frazionamento depositato in atti del Comune prot. n. 8064 di data 03.10.2023, presentato dal geom. Riccardo Vaia iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Trento n. 2424, identificato con il n. 3112/2023 ed attestato per conformità dall'Ufficio del Catasto di Cavalese in data 16.08.2023.

Rilevato che l'area della neoformata p.f. 6436/2 distaccata dalla p.f. 6436, risulta classificata "Comune di Tesero Bene Pubblico Strade", al fine di poter procedere con la cessione mediante asta pubblica per la citata area con deliberazione del Consiglio comunale n. 45/2023 è stata disposta la sdeemanializzazione e l'intestazione della stessa a patrimonio disponibile del Comune di Tesero.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Individuazione catastale, urbanistica secondo il PRG vigente e stato di fatto.

Neoformata p.fond. 6436/2 di mq. 305,00 distaccata dalla p.fond. 6436 in CC Tesero.

Sotto il profilo catastale l'area risulta distaccata da una particella classificata strada con il seguente aggravio:

limitatamente alla superficie dell'estinta p.fond. 409/1 (evidenza G.N. 2131/2015) risulta annotato il vincolo indiretto di tutela artistica ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089 e con le precisazioni stabilite dal decreto ministeriale d.d. 13.12.1960.

Sotto il profilo urbanistico l'area ricade all'interno del perimetro del centro storico di Tesero interna al Piano attuativo di iniziativa generale denominato P.A.G. n. 5 interna all'ambito uno lotto 1 del piano generale, la funzione ammessa dal piano attuativo è prevista al 100% di tipo commerciale misto.

L'area di fatto pianeggiante ricomprende l'angolo sud-ovest della piazza sulla quale insiste un'aiuola, un passaggio pedonale che l'attuazione del lotto n. 1 traslerà a margine della neoformata p.f. 6436/2 ed uno spazio marginale della carreggiata stradale di accesso alla Piazza Cesare Battisti.

Per l'ambito 1 lotto 1 "p.ed. 545 Ex Cassa Rurale di Tesero" è stata redatta una relazione geologica e geo-ambientale dell'area, il documento consegnato in atti del Comune prot. n. 6087 del 25.07.2023 conclude riferendo che la qualità ambientale del sito è risultata conforme alla destinazione urbanistica, residenziale-verde pubblico, non presentando superamenti delle CSC per i terreni indagati.

SCOPO DELLA STIMA: Il presente operato peritale è richiesto onde conoscere su basi di obiettività il probabile valore di mercato attuale rivestito dal bene in oggetto, allo scopo di procedere alla cessione con asta pubblica dell'area.

METODO DI STIMA: Ci si baserà sul sistema sintetico comparativo diretto, assumendo come parametro il valore di mercato attuale rivestito dai beni in oggetto.

GIUDIZIO E VALORE DI STIMA: Di fatto l'area ammette l'edificazione derivante dalla ricomposizione del volume del fabbricato contraddistinto dal mappale p.ed. 545 in relazione alle possibilità di ampliamento attribuite al fabbricato stesso. L'area non possiede una capacità edificatoria propria, ma si configura come una pertinenza prossima al fabbricato per il quale è ammessa la sola destinazione di tipo commerciale misto.

Analizzato il mercato locale per beni simili, considerate le caratteristiche intrinseche, estrinseche, lo stato dei luoghi, gli aggravi tavolari ed ogni altro fattore in grado di influenzare il giudizio di stima, si ritiene di attribuire al terreno interessato, il seguente valore:

Neoformata p.fond. 6436/2 di mq. 305,00 distaccata dalla p.fond. 6436 in CC Tesero.

Valore unitario area Euro/mq. 210,00

Area di calcolo mq. 305,00

Determinazione del valore di stima dell'area Euro/mq. 210,00 x mq. 305,00 = **Euro 64.050,00**

CONCLUSIONI:

In relazione alle valutazioni effettuate ne deriva che:

- a) Il valore della neoformata p.fond. 6436/2 di mq. 305,00 distaccata dalla p.fond. 6436 ammonta ad **Euro 64.050,000 diconsi (sessantaquattromilacinquanta/00).**

Distintamente



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Ufficio edilizia privata urbanistica
- Geom. Mansueto Vanzo -

Alla presente si allega:

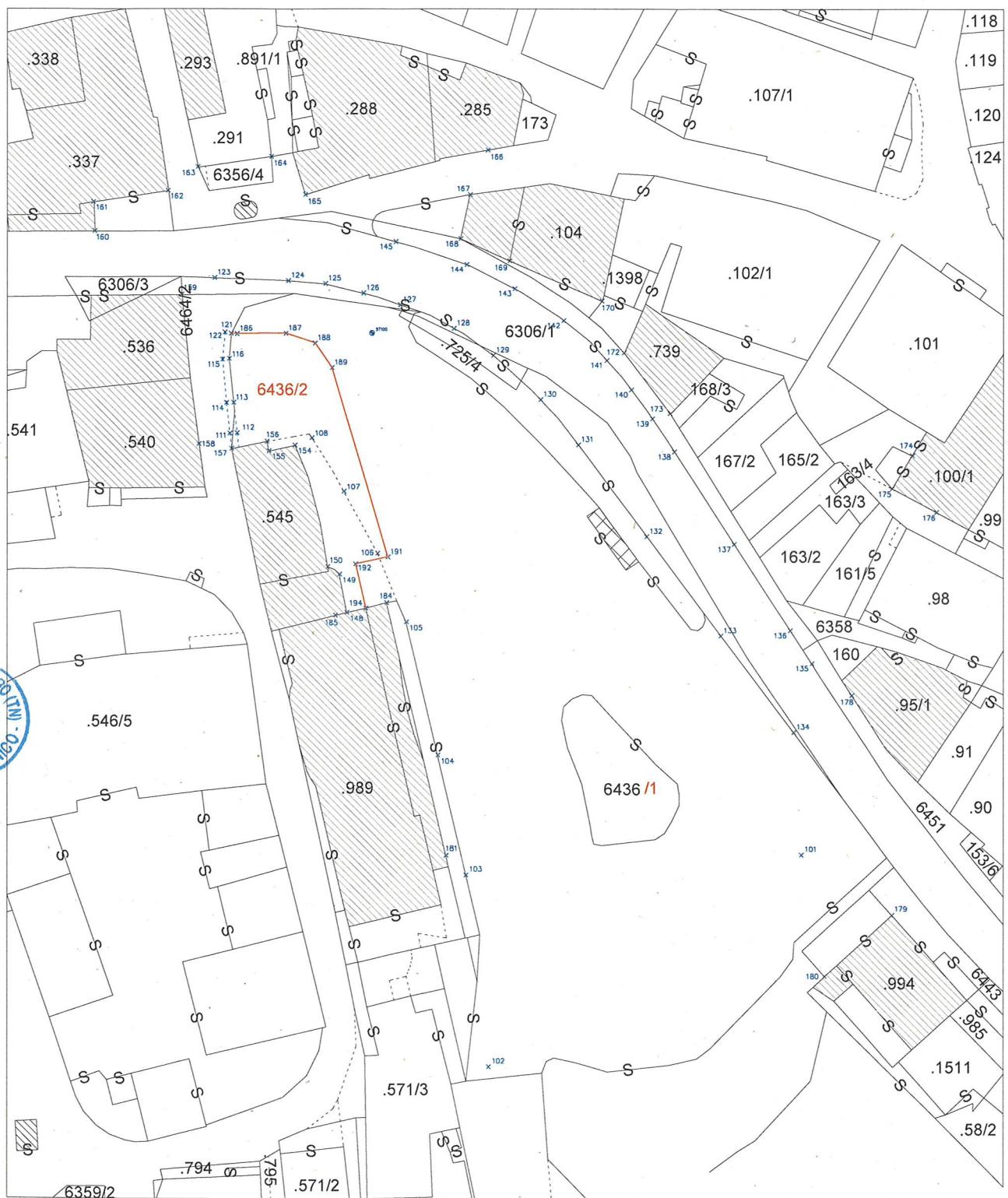
- Doc. fotografica;
- Schizzo del frazionamento;
- Evidenziazione dell'area soggetta a vincolo di tutela indiretta;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





RAPPRESENTAZIONE DEL RILIEVO SCALA A VISTA



C.C. TESERO



Sovraposizione frazionamento con mappa 1961 - Porzione di superficie soggetta a vincolo indiretto

