



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. 4223/2024

OGGETTO: Valutazione della neoformata p.fond. 2427/53 siglata F2427/N1 di mq. 576,00 in prossimità dalla p.ed. 1363 “ex Malga Pampeago”.

PERIZIA DI STIMA

Tesero, li 16/05/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA:

Premesso che:

Il Comune di Tesero risulta proprietario della p.ed. 1363 in loc. Pampeago fabbricato denominato “ex malga Pampeago”, utilizzato in passato come struttura agrituristica. In particolare l’edificio sorge su un terreno in pendenza e si sviluppa su tre livelli secondo le seguenti consistenze e funzioni:

- a piano seminterrato - piano terra, una superficie di mq. 102,00 ricomprende un vano cucina, un magazzino, una cantina ed un w.c.;
- a piano terra - piano primo, una superficie di mq. 90,60 ricomprende una zona “bar”, delle sale accessorie ed i servizi igienici, su questo livello esternamente al fabbricato si rilevano un portico ed una tettoia aventi una superficie totale di mq. 95,00;
- a piano secondo, una superficie di mq. 102,00 ricomprende quattro stanze, un bagno e un disbrigo.

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato ricade all’interno di un’area a pascolo in area sciabile di livello provinciale al quale è assegnato la sigla R di ristoro.

Catastalmente risulta costituito da due unità immobiliari censite in categoria catastale C/1 negozi e botteghe e A/3 abitazione di tipo economico, la particella risulta in titolo al Comune di Tesero, assoggettata a terra con vincolo di uso civico di cui al G.N. 101/3 del 26.03.1937.

Sulla p.ed. 1363 edificio in titolo al Comune risultano rispettivamente annotate con G.N. 456/1 del 22.03.1976, G.N. 456/2 del 22.03.1976 e G.N. 815/1 del 10.05.1979, una servitù di transito e due servitù di elettrodotto a favore di particelle in loc. Dos Capel, di fatto non pertinenti, delle quali sarà richiesta la cancellazione.

L’Amministrazione comunale intende procedere nella cessione con procedura di asta pubblica dell’immobile indicato ed allo scopo, al fine di garantire un sedime pertinenziale allo stesso, ha individuato un’area circostante da cedere con la medesima procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE PERTINENZIALE NEO FORMATA P.FOND. 2427/53 IN C.C. DI TESERO.

Individuazione catastale, urbanistica secondo il PRG vigente e stato di fatto dell’area pertinenziale.

L’area risulta contraddistinta dalla neoformata p.f. 2427/53 di mq. 576,00 siglata 2427/N1 distaccata dalla p.f. 2427/1 come da 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. 2513/2023 ed attestato per conformità dall’Ufficio del Catasto di Cavalese in data 14.07.2023.

Sotto il profilo urbanistico la neoformata p.f. 2427/53 distaccata dalla p.f. 2427/1 ricade all’interno di un’area a pascolo in area sciabile di livello provinciale.

Catastalmente l'area risulta classificata a pascolo, in titolo al Comune di Tesero, assoggettata a terra con vincolo di uso civico di cui al G.N. 101/3 del 26.03.1937 e per la stessa è in corso la procedura di estinzione previa compensazione del suddetto vincolo. Le servitù intavolate sulla p.f. 2427/1 non riguardano l'area del presente distacco catastale costituito dalla neoformata p.f. 2427/53 di mq. 576,00, saranno così espletate con L'ufficio del Libro Fondiario di Cavalese le operazioni necessarie per non trasportare sulla nuova area le annotazioni di fatto non pertinenti.

Di fatto trattasi di un'area a pascolo di media montagna, inserita a monte di una stradina agricola esistente, l'area risulta leggermente pendente, di fatto, cintura la p.ed. 1363 garantendo alla stessa un sedime pertinenziale.

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 aventi caratteristiche simili. Di fatto però è comunque corretto precisare che per la zona in esame salvo modeste operazioni che hanno riguardato trasferimenti di beni simili, non ci si possa riferire ad aree con un distinto mercato.

GIUDIZIO E VALORE DI STIMA: In linea ordinaria l'area si configura come una pertinenza di un fabbricato dove risultano ammesse le funzioni dettate dall'art. 101 del DPP 19 maggio 2017, n. 8-61/leg "Attrezzature e funzioni ammesse nelle aree sciabili", le attuali previsioni urbanistiche regolamentate dall'art. 37.3 delle N.T.A. del PRG ammettono per il fabbricato adiacente la funzione di ristoro senza incrementi volumetrici, è comunque ammessa ai sensi dell'art. 100 comma 3 del citato decreto in assenza di specifica previsione urbanistica la possibilità di subordinare l'intervento alla procedura di deroga urbanistica e quindi conseguentemente se deciso di intervenire con ampliamento in orizzontale di occupare parte dell'area in oggetto.

Analizzata la morfologia del terreno, 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.f. 2427/53 di mq. 576,00 distaccata dalla p.fond. 2427/1 in CC Tesero.

Valore unitario area Euro/mq. 80,00

Area di calcolo mq. 576,00

Determinazione del valore di stima dell'area Euro/mq. 80,00 x mq. 576,00 = **Euro 46.080,00**

CONCLUSIONI:

In relazione alle valutazioni effettuate ne deriva che:

a) Il valore della neoformata p.fond. 2427/53 di mq. 576,00 distaccata dalla p.fond. 2427/1 ammonta **ad Euro 46.080,00 diconsì (quarantaseimilazeroootanta/00).**

Distintamente

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