



Servizio Ufficio Tecnico – Sezione Fondiaria

Sede Comunale: Via della Pace, 8
38086 Pinzolo (TN)
tel. 0465 509100 fax 0465 502128
C.F. 00286690227 – P. IVA 00147730220

www.comune.pinzolo.tn.it
segreteria@comune.pinzolo.tn.it
segreteria@pec.comune.pinzolo.tn.it

Ufficio Madonna di Campiglio
Via Pradalago, 1 - Centro Rainalter
38086 Madonna di Campiglio (TN)
tel. 0465 442652 fax 0465 440836

Prot. 11507

La presente relazione di stima viene redatta al fine di determinare, per l'alienazione del bene, il più probabile valore economico della p.f. 4490/8 in C.C. Pinzolo, come derivata dal Tipo di Frazionamento n. 383/2017 di data 04.09.2017 a firma ing. Bruti Kapalas Atanasio.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSA

Il Comune di Pinzolo ha intrapreso i lavori di sistemazione della strada di accesso al centro sportivo di Via Miliani, con modifica della viabilità e realizzazione di nuovi spazi parcheggio.

Il progetto redatto dal dott. ing. Bruti Kapalas Atanasio è stato approvato in linea tecnica con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 di data 29.12.2018.

Con la medesima deliberazione è stata dichiarata la pubblica utilità, l'urgenza ed indifferibilità dell'opera, presupposti necessari all'avvio della procedura espropriativa.

Infine con determinazione del Responsabile Area Tecnica n. 536 del 31.12.2018 è stato approvato, a tutti gli effetti, il progetto di cui sopra con finanziamento della spesa ed avvio della procedura di esproprio.

Nel corso della fase progettuale, e ancor più durante l'approntamento dei lavori, è emerso che la p.f. 4490/8 in C.C. Pinzolo, come derivata dal Tipo di Frazionamento n. 383/2017 di data 04.09.2017 a firma ing. Bruti Kapalas Atanasio, è una particella demaniale del Comune di Pinzolo che identifica un tratto di roggia di un vecchio canale irriguo che attraversava la zona di via Miliani, e non riveste alcun interesse pubblico, poiché non è ricompresa nelle superfici interessate dall'opera pubblica essendo marginale, e di fatto è incastrata tra particelle di proprietà privata.

Pertanto, a seguito di approfondite considerazioni, oltreché a seguito di manifestazione d'interesse della parte privata, l'Amministrazione ritiene opportuno alienare, con procedura ai sensi della L.P. 19 luglio 1990, n. 23, la p.f. 4490/8 in C.C. Pinzolo.

L'operazione è stata prevista con deliberazione consiliare n. 27 dd 03.06.2020 avente ad oggetto "Prima Variazione Elenco Previsione Alienazioni, Acquisti e Permute Immobiliari per l'anno 2020 inserito nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) - Periodo 2020-2022 allegato al Bilancio di Previsione 2020/2022 del Comune di Pinzolo, approvato con deliberazione consiliare n. 05 dd. 31.01.2020".

Inoltre con deliberazione consiliare n. 28 dd 03.06.2020 è stato stabilito il trasporto della p.f. 4490/8 in C.C. Pinzolo al Patrimonio Disponibile del Comune di Pinzolo, risultando la stessa quale Demanio – Fiumi e Torrenti.

Si ritiene di evidenziare che già in passato il Comune di Pinzolo ha proceduto all'alienazione di alcuni tratti di un vecchio canale irriguo Rio Moliner ai privati frontisti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI



Vista aerea

ESTRATTO MAPPA CATASTALE AGGIORNATO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti
altri usi

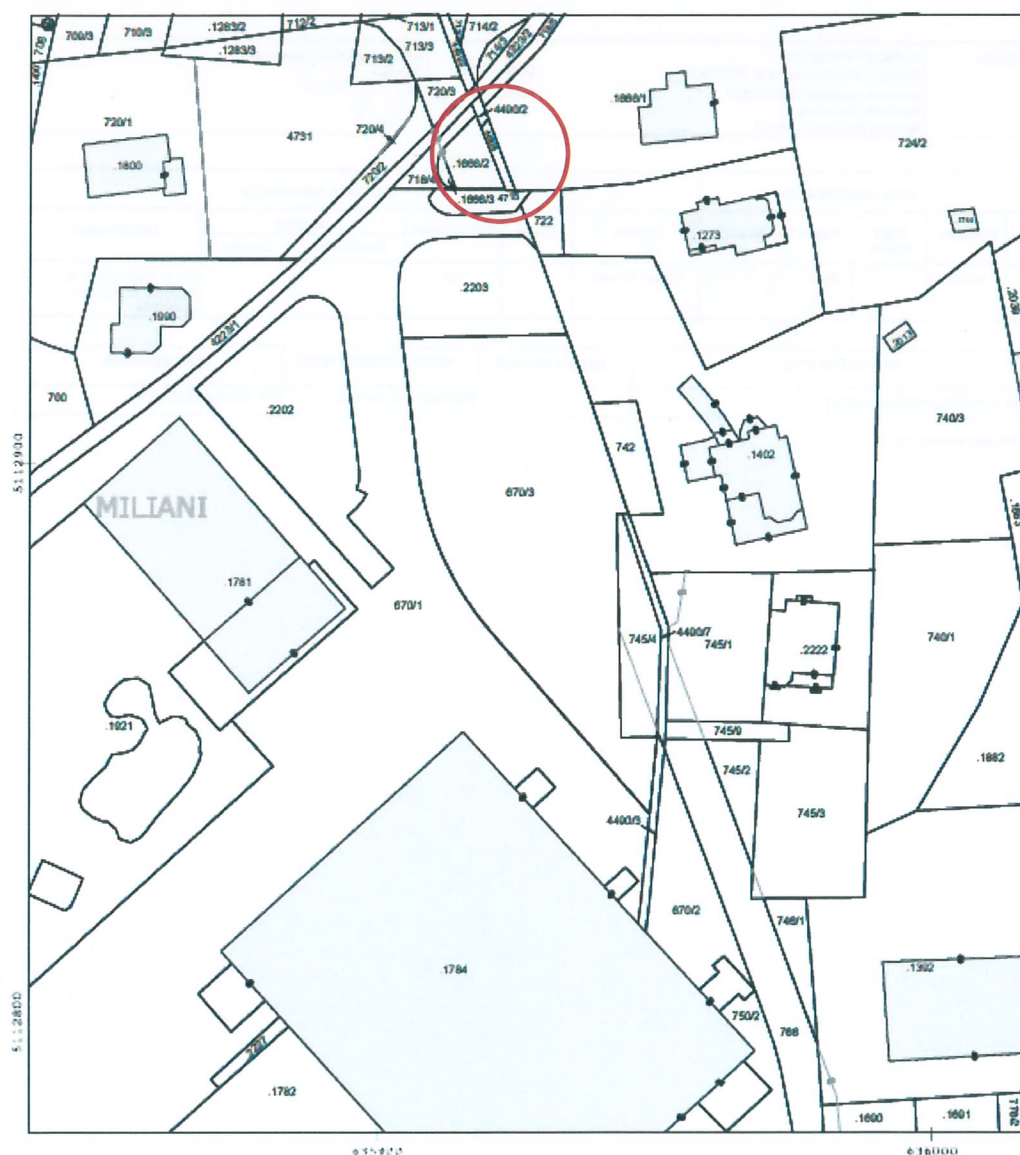
Data:
27/04/2020
Ora: 09:19

Visura Particelle Validate

Operatore:
CRNIFRC77P64L174W
Pag. 1 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2020

Dati della richiesta	Ufficio Catasto competente TIONE
Comune amministrativo: PINZOLO (Cod. G681)	
Comune catastale: PINZOLO (cod. 280)	
Particella Fondiaria: 670/3	



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le particelle fondiarie risultano così descritte al Catasto Fondiario ed al Libro Fondiario:



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2020

Data: 04-05-2020
Ora: 13:55:06

Operatore: CRNFRC77P64L174W

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di PINZOLO Comune catastale di PINZOLO Particella Fondiaria Numero Particella: 4490/8	codice: G681 codice: 280	Ufficio Catasto competente TIONE
----------------------	--	-----------------------------	-------------------------------------

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Dati Derivanti
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	F	4490/8		2397	Fiume Torrente	-	10	-	-	G.N. 519 del 08.02.2018; Prospetto Nr. 383/2017 08.05.2018

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	COMUNE DI PINZOLO BENI DEMANIALI		PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 519 del 08.02.2018

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

Ufficio del Libro fondiario di Tione

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - CRNFR77P64L174W

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 280 Pinzolo

2397 II

Apertura il 11/05/2007

DISTRETTO Tione

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 519/2018

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 04/05/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 4490/8		Fiume Torrente	0	10	-	-
Altre particelle non richieste						

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2				
		*** Nessuna iscrizione ***				
		B				

Comune Di Pinzolo Beni Demaniali - quota 1/1

15/12/1997 - G.N. 3451/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
riguarda p.f. 4490/8

		C				
		*** Nessuna iscrizione ***				

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Individuazione della p.f. 4490/8 in C.C. Pinzolo

Estratto PRG – Sistema Infrastrutturale

DESCRIZIONE DEI BENI

La particella fondiaria in esame si trova in località Miliani, all'imbocco di via allo Stadio, e costituisce uno dei tratti in cui la roggia del vecchio canale irriguo di attraversamento di tutta la zona è stata suddivisa.

Ha pertanto una forma stretta ed allungata, per una superficie complessiva di mq 10,00.

Come accennato, la particella si trova confinante per la maggior parte con particelle di proprietà privata, che costituiscono lo spazio pertinenziale destinato a prato/cortile di un edificio adibito a bar ed abitazione.

Di fatto la proprietà privata risulta pertanto interrotta dalla particella comunale.

CRITERIO DI STIMA

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di un'area dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, nonché dalla destinazione d'uso prevista nel piano regolatore comunale.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione. Tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;
- la metodologia indiretta utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- L'approccio di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui abbiamo notizia di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;
- l'approccio del costo che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale.
- l'approccio finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito.

La condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita, situazione che nel caso in oggetto viene ad avverarsi

La metodologia di stima adottata per sviluppare la presente relazione stimativa è diretta, con approccio di mercato per comparazione, adottando il parametro del metro quadro di superficie.

Alla superficie in esame si applica il prezzo di mercato individuato per comparazione con recenti perizie e/o compravendite, opportunamente corretto in funzione di comodi e scomodi, e quant'altro necessario al fine di indicare il più probabile valore di mercato.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED ATTRIBUZIONE VALORE ALLA P.F. 4490/8 IN C.C. PINZOLO

Come sopra riportato, la particella che il Comune intende alienare è ricompresa tra particelle di proprietà privata e di fatto rientra nello spazio che rappresenta la pertinenza dell'edificio p.ed. 1666/1 in C.C. Pinzolo adibito a bar ed abitazione.

Comunemente ad un'area pertinenziale viene attribuito un valore economico rapportato al valore del bene per il quale costituisce pertinenza, indipendentemente dalla destinazione urbanistica in cui ricade.

L'attribuzione del più probabile valore di mercato da porre a base della contrattazione finalizzata all'alienazione del bene, tiene conto quindi di quanto sopra detto, oltretutto del valore attribuito a beni aventi caratteristiche simili, in operazioni immobiliari di recente passato.

In particolare si ritiene fondamentale tenere in considerazione il Piano Particellare degli Espropri allegato al progetto esecutivo dell'opera pubblica di "Sistemazione strada di accesso al centro sportivo di Pinzolo in via Miliani con realizzazione di nuovi parcheggi", redatto dall'ing. Atanasio Bruti Kapalas, come approvato con i provvedimenti citati in premessa.

Si evince che il valore attribuito alle aree espropriate aderenti o limitrofe alla p.f. 4490/8 in C.C. Pinzolo, aventi medesima destinazione urbanistica e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, risulta di Euro/mq 325,00.

Ne deriva pertanto che il valore da attribuire alla p.f. 4490/8 in C.C. Pinzolo di mq 10,00 risulta pari ad Euro 3.250,00.

CONCLUSIONI

Scopo della presente perizia di stima è la determinazione del più probabile valore economico del bene di proprietà del Comune di Pinzolo identificato dalla p.f. 4490/8 in C.C. Pinzolo, al fine di avviare la procedura di alienazione della stessa.

Sulla base dei conteggi e delle considerazioni sopra esposte si esprime il parere che il più probabile valore da attribuire alla p.f. 4490/8 in C.C. Pinzolo, di mq 10 risulti pari ad **Euro 3.250,00** (tremiladuecentocinquanta/00).

I valori sopra riportati sono da intendersi al netto degli oneri fiscali e delle spese inerenti e conseguenti all'atto di compravendita.

Pinzolo, lì 01.09.2020

IL TECNICO COMUNALE

(geom. Federica Carnessali)





IL RESPONSABILE AREA TECNICA

(ing. Walter Ferrazza)

