

COMUNE DI OSSANA

PROVINCIA DI TRENTO

Via Venezia nr. 1 - cap 38026

TEL. 0463/751363 - FAX 0463/751909 - E-mail c.ossana@comuni.infotn.it

Cod.fisc. e P.IVA 00159240225

**PERIZIA DI STIMA AI FINI FISCALI RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLA P.M. 4 DELLA P.ED. 159 – CASEIFICIO SOCIALE DI
CUSIANO E DELLE P.F. 1121 – 1122/2 IN C.C. DI OSSANA.**

A seguito dell' incarico affidatomi dall'Amministrazione Comunale il sottoscritto geom.
Delpero Luca in qualità di tecnico comunale di Ossana, espone la seguente relazione
peritale.


PREMESSA

Recentemente il Comune di Ossana ha costituito con il Comune di Peio e soggetti privati
la società Alto Noce srl, con lo scopo di realizzare un impianto idroelettrico per lo
sfruttamento delle acque del torrente Noce, le cui quote partecipative a favore di
ciascuno sono del 33%.

La società Alto Noce srl nella persona del Signor Luciano Dell'Eva in qualità di
presidente ha depositato in data 09/04/2013 la domanda di concessione edilizia per la
realizzazione della nuova centrale idroelettrica.

La domanda di concessione oltre ad essere corredata di tutti gli elementi ed elaborati
previsti dalla L.P. 1/2008, è stata integrata con deliberazione giunta, che consente di
poter depositare sin da subito la domanda di concessione e anticipare i tempi previsti per
l'ottenimento della deroga urbanistica che prevede il passaggio in commissione edilizia,
in consiglio comunale e in giunta provinciale.





La deroga urbanistica si rende necessaria in quanto la realizzazione dell'opera risulta in contrasto con le norme di attuazione del prg in vigore e con le norme di attuazione della variante al prg adottata.


La necessità di entrare in possesso della concessione edilizia costituisce il presupposto fondamentale per poter realizzare in tempi brevi e certi l'opera e quindi ottemperare a quanto determinato dal D.M. dd. 0607.2012 per ottenere gli incentivi economici.

La Società Alto Noce srl ha inteso accogliere l'istanza di spostamento dell'edificio centrale ed ha per questo individuato il nuovo sito di realizzazione sulle particelle fondiarie nr. 1121 -1122/2 di proprietà dei Signori Gasperetti Guglielmo, Valter , Marco e Norma.

Tra la Società Alto Noce srl, il Comune di Ossana ed i proprietari sono stati stipulati dei precisi accordi per il rilascio degli assensi sopra richiamati tra i quali si prevede anche la possibilità di permutare le aree con terreni e/o proprietà immobiliari site nel Comune di Ossana e di pari valore.

I proprietari sopra indicati hanno infatti deciso di essere "ricompensati" delle aree cedute con terreni e/o proprietà immobiliari di medesimo valore site nel territorio del Comune di Ossana.

Pertanto il Comune di Ossana essendo ad oggi l'unico socio della società in grado di soddisfare le richieste dei Signori Gasperetti, procederà alla permuta delle PP.FF 1121 – 1122/2 con la P.m. 4 della P.ed. 159 che individua Tavolarmente il Caseificio Turnario di Cusiano; dopodiché il Comune cederà le P.f. 1121 -1122/2 alla Società Alto Noce srl che a sua volta provvederà ad indennizzare il Comune di Ossana affinché possa reintegrare il proprio patrimonio.



Il carattere privatistico con il quale il Comune di Ossana ha inteso promuovere con i proprietari delle particelle interessate dalla costruzione dell'edificio viene a determinarsi dalla necessità economico finanziaria di poter accedere agli incentivi statali che risultano fondamentali per l'intera operazione. Pertanto l'imprescindibile esigenza di giungere in tempi brevi e certi alla presentazione delle domande necessarie all'ottenimento della concessione edilizia e conseguentemente anche degli incentivi economici/finanziari influiscono in maniera determinante sul valore di mercato delle particelle sopra indicate. Risulta infatti impossibile conseguire il medesimo risultato ed entrare quindi in possesso dei nulla osta e della proprietà delle aree necessarie alla realizzazione dell'edificio centrale operando con i vincoli ed i tempi previsti dalle normative in vigore.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le P.f. **1121 – 1122/2** del Comune Catastale di Ossana ricadono Art. 40 “ AREE BOSCHIVE E FORESTALI “ delle Norme di attuazione del P.R.G approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n° 1678 di data 18.08.2006 e in Art. 31 “ AREE A VERDE PUBBLICO “ delle Norme di attuazione della variante al PRG adottata con deliberazione del Commissario ad acta nr. 1 di data 23.01.2012.

La **P.m. 4 della P.ed. 159** del Comune Catastale di Ossana ricade in Art. 18 “ CENTRI STORICI “ delle Norme di attuazione del P.R.G approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n° 1678 di data 18.08.2006 e delle Norme di attuazione della variante al PRG adottata con deliberazione del Commissario ad acta nr. 1 di data 23.01.2012.

CARATTERISTICHE DELLE DELLE PP.FF. 1121 – 1122/2

Ai fini della valutazione e della ricerca del più probabile valore di mercato, ho effettuato specifico sopralluogo al fine di valutare a vista le realtà oggetto di stima.

La p.f. 1121 di mq 609 e la P.f. 1122/2 di mq 692 vengono a trovarsi nell'area iscritta tra la confluenza dei torrenti Noce e Vermigliana ; dal punto di vista plani altimetrico si rileva che le particelle possono essere utilizzate a scopo agricolo o silvo/pastorale.

Si riscontra la presenza di piante sporadiche che come previsto dalle indicazioni della L.P. nr. 6 di data 19.02.1993 non devono essere indennizzate in quanto la loro presenza non può essere ritenuta migliorativa.

CRITERI E METODO DI STIMA DELLE PP.FF. 1121 – 1122/2

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita, attribuendo quindi quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato. A tal fine sono state prese informazioni relative ad atti di compravendita avvenuti nel Comune di Ossana. Il parametro unico di riferimento posto alla base della presente perizia di stima è la superficie ed il metodo di stima che si intende utilizzare per la valutazione delle realtà sopra indicate è di tipo sintetico comparativo, attraverso la media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili valutando eventuali comodi e scomodi che possano influire sul valore di mercato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE PP.FF. 1121 – 1122/2

Per quanto sopra esposto ritengo il valore stimato congruo per entrambe le parti e pertanto dalla comparazione dei dati e dalla documentazione fornita , tenuto presente tutto quanto d'altro possa influire sul giudizio di stima ritengo che il valore unitario da attribuire alla superfici in oggetto sia :

P.F. 1121 di mq 609 x €/mq 15,91 = Euro 9.744,00

P.F. 1122/2 di mq 692 x €/mq 15,91 = Euro 11.072,00

VALORE DELLE AREE CEDUTE AL COMUNE Euro 20.700,00

CARATTERISTICHE DEL CASEIFICIO – P.ED. 159 – P.M. 4 – SUB 6

L'immobile all'interno del quale è situato il caseificio turnario di Cusiano oggetto della presente stima si trova nel centro storico della Frazione di Cusiano, posto in adiacenza alla strada denominata Via Ergisto Bezzi che attraversa il paese.

La P.ed. 159 è suddivisa in porzioni materiali e la P.m. 4 oggetto di stima individua come già sopra descritto il caseificio turnario di Cusiano, posto a piano terra e occupa una superficie di mq 69,00. I tre locali che costituiscono il caseificio sono di forma rettangolare due dei quali sono posti a ridosso dei muri perimetrali dotati di fori di facciata e utilizzati per svolgere le lavorazioni del latte, mentre il terzo locale risulta interrato e utilizzato come deposito per la stagionatura del formaggio.

I locali si presentano in stato di abbandono, in quanto l'attività del caseificio è terminata già da molti anni e ad'ora vengono utilizzati dal Comune come deposito. Il caseificio risulta privo di qualsiasi tipo di impianto, le volte che costituiscono il soffitto presentano cedimenti strutturali e ampi distacchi di intonaco, il pavimento dei locali adibiti alla lavorazione del latte sono in battuto di cemento, mentre il deposito è in terra battuta, i serramenti in legno sia interni che esterni necessitano di essere sostituiti.

CRITERI E METODO DI STIMA DEL CASEIFICIO

Il parametro unico di riferimento posto alla base della presente perizia di stima è la superficie . Il metodo di stima che si intende utilizzare per la valutazione delle realtà sopra indicate è di tipo sintetico comparativo, attraverso la media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o similari valutando eventuali comodi e scomodi che possano influire sul valore di mercato. Gli scomodi che influenzano il valore di mercato del caseificio sono sostanzialmente tre il primo è costituito dalle dimensioni del



UFFICIO DEL
fabbricato all'interno del quale si trova il caseificio che ne compromette e rende
difficoltoso un intervento generale di ristrutturazione, il secondo è la posizione all'interno
dell'edificio e la frammentazione della superficie in locali di ridotte dimensioni e
l'impianto costruttivo terzo ed ultimo la normativa urbanistica in vigore che vincola di
fatto la sua destinazione d'uso a solo deposito /cantina.

Infine si precisa che il valore di mercato risulta pesantemente condizionato dal limitato
utilizzo circoscritto ai soli edifici posti nelle immediate vicinanze se non addirittura ai
soli proprietari dell'immobile all'interno dei quali si trova, va inoltre considerato anche il
momento di crisi che il mercato edile sta in questo momento attraversando che influisce
in maniera negativa sul valore di mercato di partenza.

Dalla comparazione dei dati raccolti e dalla documentazione fornita si è stimato un valore
di mercato di Euro 500,00 al mq, dal quale dovrà essere detratto l'importo unitario di
Euro 200,00 al mq, quale spesa a carico dell'acquirente per i lavori di ristrutturazione,
per adeguare i locali agli standard costruttivi attuali, pertanto si determina in € 300,00 il
valore al mq della realtà oggetto di stima, per un valore complessivo della P.m. 4 di
€ 20.700,00.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale : *Geom. Delpero Luca*



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MALE' (TN)

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

RC u. 91/13
SICP

Il giorno 08-08-2013 nella Cancelleria dell'Ufficio sopraindicato,
davanti al CANCELLIERE è personalmente comparso il
Signor geom. Luca Delpero nato a Vermiglio il 08.09.1972, residente a Vermiglio, il
quale richiede di asseverare l'antiestesa perizia.

Dopo che ne è stata accertata l'identità ed è stato avvertito dell'importanza morale
dell'atto e delle conseguenze penali delle dichiarazioni false, il richiedente giura
pronunciando la formula:

"Consapevole della responsabilità che col giuramento assunto, giuro di aver svolto
l'incarico affidatomi senza altro scopo che quello di far conoscere la verità."

Del che si è redatto il presente verbale che previa lettura e conferma, viene sottoscritto
come appresso.



Il Cancelliere

Cristina Larcher

Il Responsabile dell'

Ufficio Tecnico Comunale

geom. Luca Delpero