



**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 DELLE PP.FF. 1036 - 1754/8 E DEL  
RELATIVO INDENNIZZO PER IL DEPREZZAMENTO DELLE PP.FF.  
1117/1 – 1117/2 – 1122/1 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**

Con deliberazione giunta nr. 25/2013 dd. 23.03.2013, il Comune di Ossana ed i Signori  
Gasperetti Guglielmo, Marco, Norma, Valter stipulavano l'accordo che prevedeva la  
cessione delle particelle fondiarie 1121 e 1122/2 a fronte di un equo indennizzo che si  
traduceva nella cessione da parte del Comune della P.m. 4 della P.ed. 159 che individua  
Tavolarmente il Caseificio Turnario di Cusiano e dei relitti stradali individuati  
catastralmente dalla P.f. 1036 e dalla neoformata particella 1754/8 di mq 16.

Visto che con precedente perizia di stima il responsabile dell'ufficio tecnico comunale ha  
determinato il valore delle particelle cedute dai Signori Gasperetti (PP.FF. 1121 –  
1122/2); si rende ora necessario procedere alla determinazione del valore della P.f. 1036 e  
della neoformata particella 1754/8 di mq 16, cedute dal comune ai Signori Gasperetti ad  
indennizzo del deprezzamento delle loro particelle fondiarie, 1117/2 di mq 204 – 1122/1  
di mq 1028, per una superficie complessiva di mq 2863 poste nelle immediate vicinanze  
del costruendo edificio, stante la nuova destinazione urbanistica delle stesse, Art. 31 “  
AREE A VERDE PUBBLICO “.

del costruendo edificio, stante la nuova destinazione urbanistica delle stesse, Art. 31 “AREE A VERDE PUBBLICO “.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

La P.f. 1036 del Comune Catastale di Ossana ricade in Art. 37 bis “ AREA AGRICOLA DI PREGIO “ delle Norme di attuazione del P.R.G

La neoformata P.f. 1754/8 del Comune Catastale di Ossana ricade in Art. 31 bis “ AREE VERDE PRIVATO “ delle Norme di attuazione del P.R.G


### **CARATTERISTICHE DELLE DELLE PP.FF. 1036 – 1754/N1**

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. 1036 costituisce una piccola particella che individua per gran parte la rampa della strada provinciale per la Val di Peio . La neoformata P.f. 1754/8 di mq 16 è una porzione di terreno compreso fra i muri di contenimento della strada comunale denominata Via Leonardo Gaggia. Entrambe le particelle considerate le dimensioni e la loro forma non possono che essere utilizzate dai confinanti aggregandole quindi alla superfici delle particelle poste ai confini delle stesse. Il Comune di fatto non potrà in futuro trovarne un utilizzo proficuo.

### **CRITERI E METODO DI STIMA DELLE PP.FF. 1036 – 1754/8**

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. 1036 – 1754/8**

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. 1036 di mq 67 x €/mq 10,00 = Euro 670,00

P.F. 1754/8 di mq 16 x €/mq 137,06 = Euro 2.193,00




#### **DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO DEL VALORE DELLE PP.FF. 1117/1 -1117/2 – 1122/1**

Come accennato in premessa una volta che la Società Alto Noce avrà portato a termine tutti i lavori, con particolare riferimento alla realizzazione dell'edificio centrale, le aree poste nelle immediate vicinanze subiranno anche se in maniera ridotta un lieve deprezzamento del loro valore. Il valore delle suddette aree viene condizionato innanzitutto dalla presenza del nuovo edificio ed alla realizzazione dei canali di rilascio in parte già eseguiti ed in parte da eseguire previsti all'interno del progetto per lo sviluppo dell'intera area a scopo turistico/sportivo. Il deprezzamento comunque può essere calcolato in base al valore delle eventuali servitù e limitazioni ( canali – reti etc ) che insisteranno sia in forma diretta che indiretta su fondi limitrofi.


#### **CRITERI E METODO DI STIMA DEL DEPREZZAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELLE PP.FF. 1117/1 -1117/2 – 1122/1**

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 simili valutando eventuali comodi e scomodi che possano influire sul valore di mercato. Gli scomodi che influenzano il valore di mercato dei fondi limitrofi sono sostanzialmente tre; il primo come già sopra accennato la presenza di un edificio, il secondo la previsione di un nuovo canale di scarico e quindi l'impossibilità di utilizzare l'area a piacimento senza vincoli, terzo la frammentazione dell'area sia soprassuolo ( edificio centrale ) e sia sottosuolo ( sottoservizi e canali ).



Per la determinazione del valore di mercato e conseguentemente anche l'incidenza della relativa quota di deprezzamento, si è partiti dal valore di mercato dell'area così come deliberato dalla giunta comunale nr. 40/2015 27/04/2015 che ha fissato in € 20/mq ( valori imis 2015 ) il valore delle "Aree a verde pubblico". Il deprezzamento del valore di mercato delle particelle di proprietà dei signori Gasperetti, si stima possa essere del 5% del valore e quindi € 1/mq. La superficie complessiva di proprietà dei signori Gasperetti, è determinata dalle P.f. 1117/1 di mq 631 – 1117/2 di mq 204 – 1122/1 di mq 1028, per una superficie complessiva di mq 2863 e pertanto il valore complessivo di indennizzo dovuto al deprezzamento del valore di mercato si quantifica in complessivi € 2.863,00.

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



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MALE' (TN)

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE



RG. 271/2015

Il giorno VENTI LUGLIO DUEMILAQUINDICI nella Cancelleria dell'Ufficio sopraindicato, davanti al CANCELLIERE Dot. Goretta Berselli 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

Dot. Goretta Berselli  


Il Responsabile dell'

Ufficio Tecnico Comunale

geom. Luca Delpero  
