

COMUNE DI CAVEDAGO

PROVINCIA DI TRENTO

OGGETTO: Perizia di stima per le valutazioni immobiliari
previste dall'accordo URBANISTICO
PUBBLICO PRIVATO

COMMITTENTE: COMUNE DI CAVEDAGO

Piazza San Lorenzo, 1

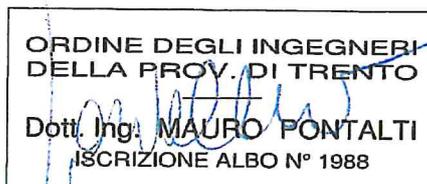
38010 Cavedago (TN)

PERIZIA DI STIMA

Trento, 16.08.2022

il tecnico

Dott. Ing. Mauro Pontalti



Perizia di stima

OGGETTO: Perizia di stima per le valutazioni immobiliari previste da un accordo URBANISTICO PUBBLICO PRIVATO da realizzarsi nel Comune di Cavedago sulle pp.ff. 1646/1, 1646/4 Loc. Maso Zeni e sulle pp.ff. 23 e 1577 in loc. Maso Tomas

ESTREMI DEL PERITO

Dott. Ing. Mauro Pontalti iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Trento con Studio in via Milano n.47 - 38122 – Trento.

PREMESSA

- di essere stato nominato dal Comune di Cavedago con Delibera n.48 di data 08.08.2022 della Giunta Comunale perito per la valutazione immobiliare previste da un ACCORDO PUBBLICO PRIVATO da realizzarsi nel Comune di Cavedago;
- di aver svolto presso i pubblici uffici tutte le indagini documentali ritenute utili ed opportune per lo svolgimento dell'incarico;
- di aver visionato gli elaborati progettuali proposti
- di aver svolto un'indagine di mercato in zona

SI ESPONE

qui di seguito quanto è stato possibile accertare e valutare, intendimenti e metodi utilizzati nella stesura della relazione di stima.

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Gli elaborati proposti sono finalizzati alla richiesta di un accordo **URBANISTICO PUBBLICO PRIVATO** ai sensi dell'art. 25 della L.P. N°15 DEL 04.08.2015

Il soggetto proponente **EDILDUE s.r.l.** intende realizzare un parcheggio pubblico sulle pp.ff. 1646/1 – 1646/4 in C.C. Cavedago loc. Zeni da cedere gratuitamente al Comune di Cavedago.

Lo stesso, a sostegno di quanto sopra, chiede che vengano rese edificabili a scopo turistico mq 1645 sulla p.f. 23, come da bozza di frazionamento in loc. Tomas e ampliata la zona edificabile residenziale sulle pp.ff. 1646/1 e 1646/4 per mq 420, come da bozza di frazionamento in loc. Zeni.

Si precisa che la edificabilità delle due aree su descritte passa attraverso una variante puntuale del P.R.G. proposta dall'Amministrazione Comunale.

Il presente elaborato di stima è finalizzato a determinare la congruità dei costi esposti per la realizzazione del parcheggio e il valore delle due aree edificabili ed approvazione definitiva della variante puntuale del P.R.G.

PROPRIETARIO DEI BENI

I beni oggetto di **ACCORDO PUBBLICO PRIVATO** sono tutti di proprietà della **EDILDUE s.r.l.** con sede in Trento come da estratti tavolari allegati.

UBICAZIONE DEI BENI

Le pp.ffa. 1646/1 – 1646/4 C.C. Cavedago posti in località Zeni a monte dell'abitato formano un lotto unico di complessivi 2495.00 mq attualmente destinato in parte residenziale a nord e parte a sud ad area agricola.

Si accede da comoda strada comunale, con la quale confina è attualmente coltivato a prato.

La p.f. 23 e la p.f. 1577 ubicate in loc. Maso Tomas, a ridosso dell'abitato attualmente in zona agricola coltivato a prato.

Si accede con comoda viabilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA E SERVIZI

Le pp.ffa. 1646/1 e 1646/4 Zeni attualmente sono così destinate dal P.R.G.

- Area residenziale di completamente a nord, parcheggio privato lungo la strada comunale e area agricola a monte.

il lotto è completamente urbanizzato e servito dalla viabilità.

- Le pp.ffa. 23 e 1577 nell'attuale P.R.G. sono destinate ad area agricola.

Queste sono dotate di tutti i servizi, urbanizzate e comodamente servite da strada d'accesso.

STATO ATTUALE DEI BENI

I beni oggetto di ACCORDO PUBBLICO PRIVATO allo stato attuale sono coltivati a prato e dotati di viabilità.

VINCOLI E SERVITU'

Dalla lettura del libro tavolare non emergono vincoli ipotecari che possano pregiudicare l'uso del bene.

TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di ACCORDO PUBBLICO PRIVATO provengono da compravendita.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Ad approvazione definitiva dell'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO con approvazione della variante puntuale del P.R.G. la zona oggetto di valutazione avrà la seguente destinazione urbanistica.

- P.F. 23 in loc. Maso Tomas di 1645,00 mq area residenziale di nuova espansione con edificabilità a scopo turistico
- PP.FF. 1646/1 E 1646/4 ampliamento della zona residenziale per 420,00 mq destinata a zona residenziale di completamento per residenza ordinaria.

REALIZZAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio in loc. Maso Zeni per complessivi 34 posti auto e due stalli per motocicli dove il costo complessivo dell'opera esposto dal computo metrico ammontano a € 411.738,83 complessivi di cui € 203.407,25 per lavori e € 208.331,58 per somme a disposizione quali imprevisti, I.V.A., spese tecniche e valore delle aree.
Tutti i costi su esposti sono a totale carico del proponente.

SCOPO DEL PRESENTE ELABORATO

1. Determinare la congruità del computo metrico estimativo redatto dal tecnico geometra Christian Girardi con studio in Mezzolombardo.
2. Determinare il valore delle due aree a nuova destinazione edificabile.

PARAMENTRO DI VALUTAZIONE

Per quanto riguarda il computo metrico i prezzi delle lavorazioni fanno riferimento al Prezziario Provinciale della PAT.

Per il valore delle nuove aree residenziale la stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto presso i beni e di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare di riferimento. A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica disponibile dal proprietario, nonché acquisita mediante accesso a fonti

informative pubbliche, dalle quali abbiamo rilevato e verificato l'individuazione catastale, le consistenze ed ogni altra informazione oggettiva sui beni oggetto di stima.

Il metodo di stima utilizzato è quello della comparazione diretta per determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si è collocato l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comprare è chiaramente ricaduta in un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del lavoro immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Da un'analisi di mercato di terreni nella zona non sono stati trovati terreni simili proposti sul mercato da agenzie operanti in loco. Di conseguenza è stato effettuato un sondaggio attraverso la consultazione di agenzie immobiliari della zona che generalmente operano in compravendite di terreni, inoltre è stata effettuata un'indagine, con richiesta del valore di mercato a tecnici e mediatori che sono a contatto con il mercato immobiliare della zona e da quanto sopra è emerso quanto segue:

Il prezzo a mq le aree edificabili libere in zona oscillano da 180,00 €/mq a 220,00 €/mq pertanto si applica il prezzo medio di 200,00 €/mq.

Per le aree con il vincolo a residenza ordinaria si decurta un 30% pari a 60,00 €/mq per un valore unitario applicabile pari a 140,00 €/mq.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

TERRENO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE P.F. 23

SUP. 1.645,00 MQ * 200,00 €/MQ TOT. 329.000,00

TERRENO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON VINCOLO

PRIMA CASA PP.FF. 1646/1 E 1646/4

SUP. 420,00 MQ * 140,00 €/MQ TOT. 58.800,00

VALORE COMPLESSIVO TOT. 387.800,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si può ragionevolmente ipotizzare che il valore di mercato del bene oggetto di valutazione a nuova area edificabile ammonti in complessivi € 387.800,00

Per quanto riguarda il costo del parcheggio compreso ogni onere, si è verificata la congruità dei prezzi rispetto al prezzario PAT e pertanto si quantifica il costo complessivo dell'intervento in € 411.738,83.

Si evidenzia inoltre che la trasformazione delle aree di cui sopra genererà per il Comune di Cavedago un potenziale gettito di circa € 100.000,00 per oneri di urbanizzazione.

Trento 16.08.2022

il tecnico

Dott. Ing. Mauro Pontalti

ALLEGATI:

estratto mappa

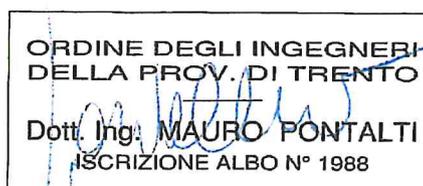
bozza frazionamento

estratto tavolare

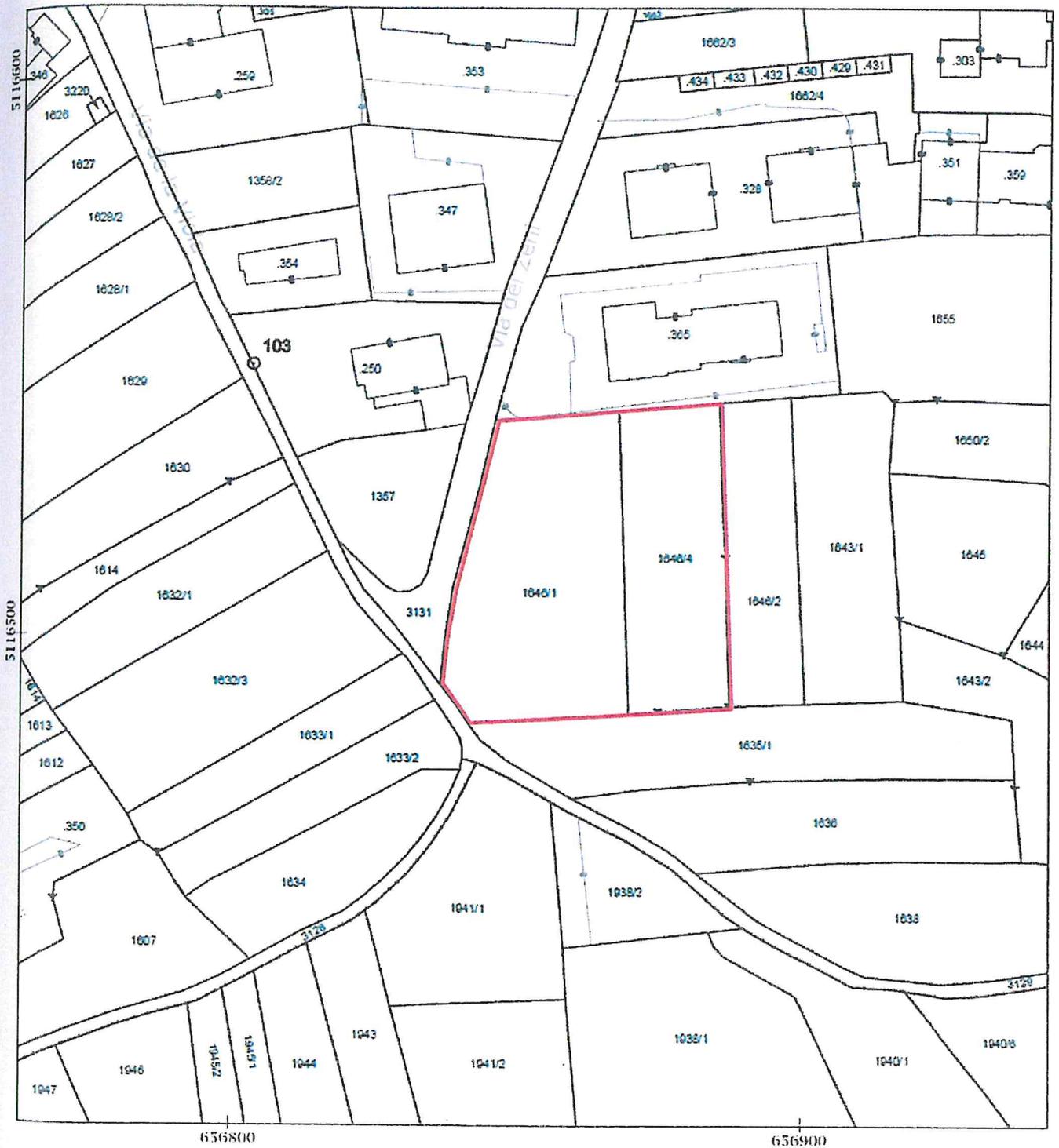
visure catastali

estratto proposta progettuale parcheggio

documentazione fotografica



ALLEGATO 1 - ESTRATTO MAPPA

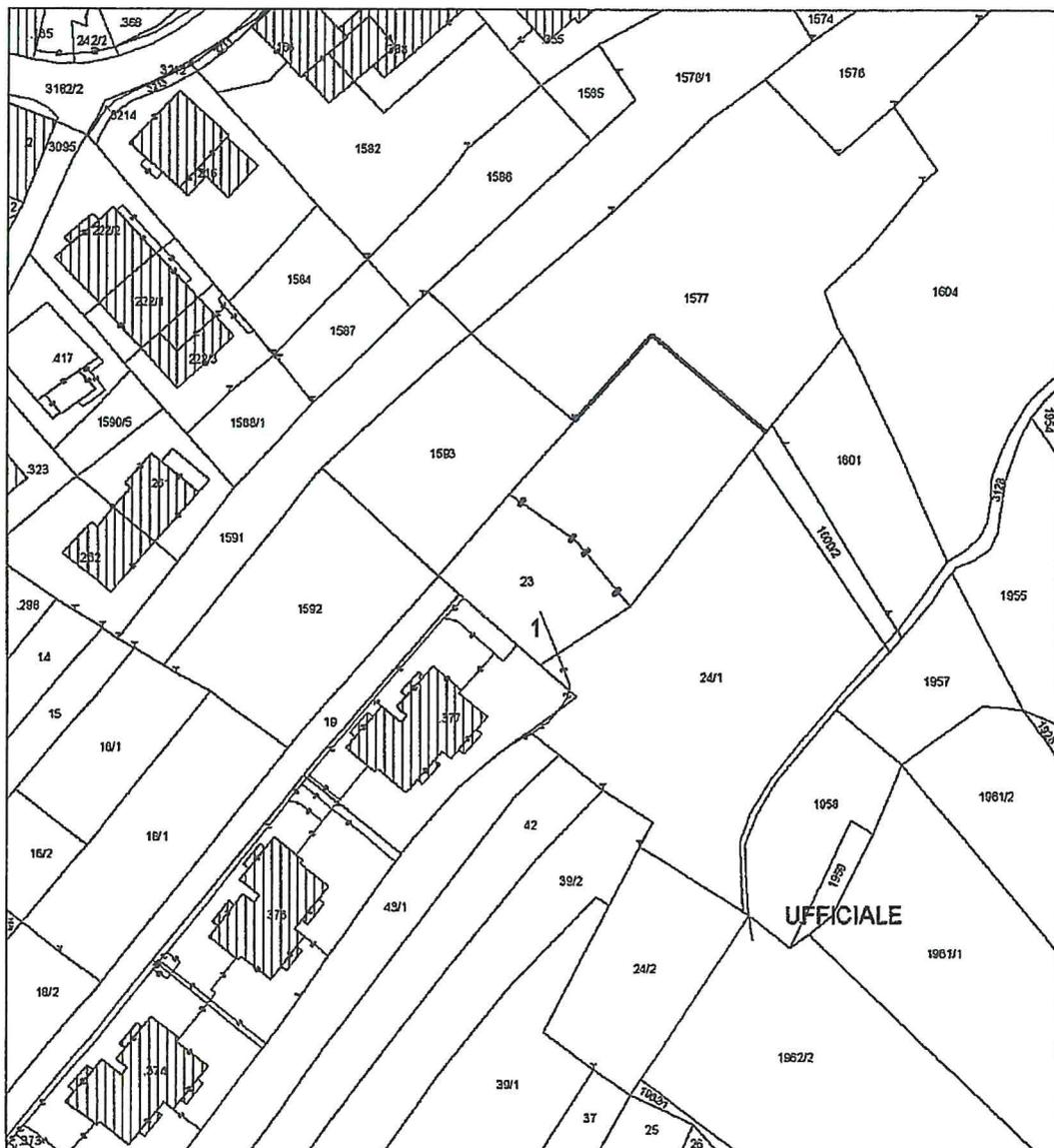


ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:1000



BOZZA FRAZIONAMENTO TOMAS

C.C. CAVEDAGO



ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:1000



BOZZA FRAZIONAMENTO ZENI

C.C. CAVEDAGO

