



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO – COMUN DE ANPEZO

Area Servizi Amministrativi LL.PP

--<<>>--

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

ALIENAZIONE DEL TERRENO CONTRADDISTINTO DALLA INTERA P.F. 2325 IN LOCALITÀ MORTISA DI MQ 90,00, ISCRITTA A NOME DI COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO CON SEDE IN CORTINA D'AMPEZZO AI CONFINANTI RICHIEDENTI.

Sommario

LE OPERAZIONI PERITALI	3
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE	4
DATI CATASTALI E TAVOLARI.	4
STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'	5
DESTINAZIONE URBANISTICA	5
QUALITA' E STATO.....	6
CONSISTENZE	6
CONFORMITA' EDILIZIA.....	6
CONFORMITA' CATASTALE	6
CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE.....	6
COMPARAZIONE DATI OMI.....	8
RISULTANZE.....	9
CONSIDERAZIONI FINALI	10

SCOPO

La presente relazione tecnica viene svolta su richiesta del Dirigente Settore Tecnico al fine di verificare:

- la fattibilità dell'operazione immobiliare tendente all'alienazione di un terreno, di iscritta proprietà a nome del COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO;
- la fattibilità dell'operazione immobiliare in relazione alle caratteristiche funzionali, strutturali, urbanistiche, vincolistiche e negoziali;
- la fattibilità dell'operazione immobiliare in relazione a possibili elementi ostativi sia di carattere tecnico che giuridico;
- l'importo del bene in analisi, onde valutare la copertura economica dell'operazione.

Scopo della presente relazione tecnica è quindi la valutazione del bene immobile con indicazione dei metodi di stima utilizzati e delle fonti di informazione, per la ricerca del più probabile valore di mercato, nonché elencazione degli elementi ostativi con prefigurazione delle ipotesi di soluzione degli stessi.

Pertanto, a seguito di accertamenti ed analisi degli atti depositati presso l'Ente, delle visure effettuate presso i competenti uffici Catasto e Tavolare, dei sopralluoghi effettuati in data 18 e 19 ottobre 2021 e tenuto conto delle informazioni assunte sul mercato immobiliare locale, per beni aventi medesime caratteristiche ubicazionali, funzionali e strutturali, si esprime il seguente giudizio di stima:

LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state svolte nel rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del tecnico incaricato del Settore Tecnico a redigere perizie di stima.

A seguito dei lavori di ricerca, indagine ed interpretazione degli atti depositati presso i vari uffici interni ed esterni all'ente e dei sopralluoghi effettuati, vengono elencate al capitolo "considerazioni finali" le incongruenze e le criticità riscontrate con le proposte operative da attivare per il buon esito della operazione immobiliare.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un terreno appartenente al Patrimonio Indisponibile Comunale, che consiste in un'area avente in parte destinazione di strada di accesso alle proprietà private e in parte destinata a prato, complessivamente di mq 90.

DATI CATASTALI E TAVOLARI.

Mappa catastale FM 68 del C.C. di Cortina D'Ampezzo

Presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno il bene risulta iscritto al Catasto Terreni come di seguito:

p.c.n. 2325 - Qualità Classe: Pascoli - Superficie: 90 ca

Intestato:

COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO con sede in CORTINA D'AMPEZZO

Presso l'Ufficio Tavolare di Cortina D'Ampezzo il bene risulta iscritto come di seguito:

p.f. 2325 in FM 68/69 iscritta nel corpo tavolare 1 località SOPRA MORTISA della Partita Tavolare 423 del C.C. di Cortina d'Ampezzo a nome di Comune di Cortina d'Ampezzo con la quota p.i. di 1/1

Alienazione del terreno contraddistinto dalla intera p.f. 2325 in località Mortisa di mq 90,00, iscritta a nome di COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO con sede in CORTINA D'AMPEZZO ai confinanti richiedenti

Provenienza (foglio B):

GN 31/1960 – si annota che i beni compresi in questa Partita manterranno la loro originaria natura rimanendo inalienabili, indivisibili e vincolati alla loro destinazione (uso civico).

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'

Il bene risulta libero in possesso al Comune di Cortina D'Ampezzo, in fase di dismissione e da inserire nel Piano delle Alienazioni Comunale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13/09/2021, prot. n° 17370/2021, la p.c. 2325, ricade in zona NUCLEO STORICO di FRAZIONE A/2 (per circa il 40/100) e PRATO PASCOLO E2 (per circa il 60/100), compresa nella Tav. C-2a Fragilità in “area di frana” (per circa 35/100) ed altresì compresa nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in “ambito classificato P-2 (per circa 35/100).

Non si procederà ad elencare i rispettivi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. poiché trattandosi di valutazione di un terreno destinato ad aumentare l'appetibilità ed il valore dell'immobile al quale tale terreno sarà aggregato e trattandosi di bene da inserire nel Piano delle Alienazione e Valorizzazioni, ai sensi del comma 2 dell'art. 58 della Legge n° 133/208, l'inclusione nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. La Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili.

QUALITA' E STATO

Alla data del sopralluogo l'area si presentava in parte adibita a prato ed in parte a strada.

CONSISTENZE

La consistenza del terreno è stata desunta dalla visura catastale per immobile ed è da intendersi a corpo e non a misura, secondo appunto le risultanze catastali.

CONFORMITA' EDILIZIA

Trattandosi dell'alienazione di un terreno non è prevista alcuna conformità edilizia.

CONFORMITA' CATASTALE

Per l'accertamento relativo alla corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale, ai sensi della legge n. 47 di data 28/02/85 e DPR n. 380 di data 06/06/01 e dell'art. 19 del Decreto Legge n.78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/107, sono state comparate le informazioni derivanti dalla visura catastale effettuata in data 12/07/2021 con quanto riscontrato all'Ufficio Tavolare.

Non sono state rilevate difformità tali da compromettere la stipula di atti immobiliari relativamente alla possibile nullità per assenza della conformità catastale ai sensi della normativa citata essendo interventi effettuati da un Ente Pubblico mediante approvazione di atti amministrativi riscontrabili e reperibili.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

All'attualità l'immobile ricade parte in zona NUCLEO STORICO DI FRAZIONE A/2 e parte in PRATO PASCOLO E2 di Piano Regolatore Comunale Generale vigente e pertanto risulta difficile ipotizzare scambi di natura privatistica e conseguentemente un mercato in regime di libera contrattazione che è la base su cui vengono ancorate le stime, ciò per l'assenza nel settore, così come individuato dallo strumento urbanistico comunale, di una pluralità di soggetti operatori per i quali il bene stesso configuri un apprezzabile momento traslativo.

L'atipicità del processo estimativo, in particolare, deriva dal fatto che i beni in oggetto presentano le seguenti caratteristiche:

- assenza di aree edificabili e/o agricole e di relative transazioni che consentano una comparazione di mercato;
- prezzi di fabbricati difficilmente comparabili per la presenza di mercato atipico;
- richiesta di terreni da adibire a pertinenza dei fabbricati o a parcheggio.

Per finalità di pubblico interesse, o compartecipazione pubblica, si può presentare l'occasione di esprimere un giudizio di valore difficilmente deducibile attraverso la comparazione e le normali procedure estimative viste nell'ambito del libero mercato e della legge economica della domanda e dell'offerta per assenza nel territorio di un mercato immobiliare di detta casistica. Trattandosi tuttavia di immobile oggetto di valorizzazione pubblica, così come meglio detto in precedenza, trattandosi di un terreno che sicuramente aumenterà il valore del bene al quale tale area confluirà, lo

stesso sarà valutato come area pertinenziale al fabbricato residenziale esistente, al fine di valorizzare al massimo il patrimonio comunale.

Al fine di evitare considerazioni soggettive fuorvianti del valore del bene, saranno considerati al fine della presente valutazione i seguenti dati oggettivi riscontrabili da fonti terze ed imparziali, ovvero:

- Valore venale dei fabbricati desunti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e, nel caso specifico, sarà applicato il valore di mercato minimo riferito agli immobili di civile abitazione;
- La percentuale del 10% del valore del fabbricato attribuibile all'area pertinenziale desunto dalla superficie omogeneizzata (pagina 36) del Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

COMPARAZIONE DATI OMI

tra valori di mercato beni a destinazione residenziale:

Provincia: BELLUNO

Comune: CORTINA D'AMPEZZO

Fascia/zona: R1/Extraurbana/RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile e/o ville e villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	5600	8400	L	13	18,4	L
Autorimesse	NORMALE	1450	2100	L	3,6	5,1	L
Box	NORMALE	2750	4100	L	6,1	9,1	L

Alienazione del terreno contraddistinto dalla intera p.f. 2325 in località Mortisa di mq 90,00, iscritta a nome di COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO con sede in CORTINA D'AMPEZZO ai confinanti richiedenti

Posti auto coperti	NORMALE	1700	2500	L	4,1	6,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1150	1700	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	5600	8400	L	13	18,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Dalla comparazione dei valori riportati si ritiene congruo determinare in euro 5.600,00/mq il valore di mercato a nuovo dell'immobile.

Ne deriva che il valore del bene sarà pertanto pari a:

$$(\text{€/mq } 5.600,00 \times 0.10) \times \text{mq } 90 = \text{€ } \mathbf{50.400,00}$$

RISULTANZE

In base agli elementi descritti dalla presente analisi valutativa risulta che il più probabile valore di mercato del terreno contraddistinto dall'intera P.F. 2325 del C.C. di Cortina D'Ampezzo, iscritto a nome di COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO è pari ad euro **50.400,00** (cinquantamilaquattrocento/00), importo non soggetto ad IVA per mancanza del presupposto soggettivo.

CONSIDERAZIONI FINALI

Per il buon esito dell'operazione immobiliare devesi procedere con il Completamento del Libro Fondiario e con la verifica di eventuali vincoli presenti per il terreno in oggetto.

Albignasego, 02 Febbraio 2022

Il Tecnico

Geom. Buson Simone

*(documento sottoscritto digitalmente
ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e s.m.i.)*