



**COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO – COMUN DE ANPEZO**

**Area Servizi Amministrativi LL.PP**

--<<>>--

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SU PARTE DEL TERRENO SITO TRA VIA DELLA DIFESA E VIA OLIMPIA PER CIRCA MQ 98.00 CONTRADDISTINTO DALLA P.F. 4458/3 ISCRITTA A NOME DEL COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO.

---

## **Sommario**

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

## **SCOPO**

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

- la fattibilità dell'operazione immobiliare tendente alla costituzione del diritto di superficie su un terreno, di iscritta proprietà a nome di BENE PUBBLICO;
- 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 della costituzione del diritto di superficie su un 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 Demanio Comunale, che consiste in un'area avente destinazione a giardino. L'area interessata dalla presente richiesta ha una superficie catastale di mq 98.

### **DATI CATASTALI E TAVOLARI.**

Mappa catastale FM 69 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. 4458/3 - Qualità Classe: Prati - Superficie: 1 a 26 ca

Intestato:

COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO con sede in CORTINA D'AMPEZZO  
00087640256 Proprietà per 1/1

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

p.f. 4458/3 in FM 69 iscritta nel corpo tavolare 1 località Via della Difesa della Partita Tavolare 421 del C.C. di Cortina d'Ampezzo a nome di  
Comune di Cortina d'Ampezzo con la quota p.i. di 1/1

*Costituzione diritto di superficie su parte del terreno sito tra via della Difesa e via Olimpia per circa mq 98.00 contraddistinto dalla pf 4458/3 iscritta a nome del Comune di Cortina d'Ampezzo*

Provenienza (foglio B):

GN 31/1960 In base all'atto di scioglimento di promiscuità del Commissario Usi Civici di Trieste di data 27.11.1959 prot. 2232/59 si intavola il diritto di proprietà a nome di Comune di Cortina d'Ampezzo (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. 4458/3, ricade in zona SCHEDA A/1 CENTRO CIVICO.

Non si procederà ad elencare i rispettivi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. poiché trattandosi della valutazione per la costituzione del diritto di superficie su 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 ad area a verde.

**CONSISTENZE**

La consistenza del terreno è desunta dall'istanza presentata dalla parte.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Trattandosi della costituzione del diritto di superficie su 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 in zona SCHEDA A/1 CENTRO CIVICO 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 della costituzione del diritto di superficie su un terreno che sicuramente aumenterà il valore del bene al quale tale area sarà destinata, 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 maggiore riferito agli immobili di

civile abitazione, in considerazione del sicuro apprezzamento di valore del bene dei richiedenti avrà con l'acquisto del diritto di superficie;

- 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;

In considerazione della natura dell'operazione immobiliare e della sua finalità, il valore del diritto di superficie sarà determinato senza nessuna decurtazione al valore venale o sua quota parte.

#### **COMPARAZIONE DATI OMI**

tra valori di mercato beni a destinazione residenziale:

Provincia: BELLUNO

Comune: CORTINA D'AMPEZZO

Fascia/zona: B2/Centrale/CENTRALE: VIA ROMA, CORSO ITALIA, VIA BUZZATI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**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	12200	13800	L	26,5	34,7	L
Autorimesse	NORMALE	3100	3500	L	7,1	9,2	L
Box	NORMALE	6100	6900	L	13,3	17,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	3700	4100	L	8,2	10,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	2450	2750	L	5,1	7,1	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 13.800,00/mq il valore di mercato a nuovo dell'immobile.

Ne deriva che il valore per la costituzione del diritto di superficie sarà pertanto pari a:

$(\text{€/mq } 13.800,00 \times 0.10) \times \text{mq } 98 = \text{€ } 135.240,00$

### **RISULTANZE**

In base agli elementi descritti dalla presente analisi valutativa risulta che il più probabile valore di mercato per la costituzione del diritto di superficie sulla porzione del terreno contraddistinto P.F. 4458/3 del C.C. di Cortina D'Ampezzo, iscritto a nome BENE PUBBLICO e per la superficie di mq 98 è pari ad **euro 135.240,00** (centotrentacinquemiladuecentoquaranta/00) importo non soggetto ad IVA per mancanza del presupposto soggettivo.

### **CONSIDERAZIONI FINALI**

Per il buon esito dell'operazione immobiliare deve procedersi 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.)*