



 **dreika**  
BankArchitecture

**DREIKA S.P.A.**  
Viale Druso 78/A | 39100 Bolzano  
+39 0471 919300  
dreika@dreika.eu  
www.dreika.eu

**Progetto: Accordo urbanistico tra comune di Moena e  
FPB Cassa di Fassa Primiero Belluno**

**REPORT DI VALUTAZIONE**



Rettifica del 25.02.2025	Data incarico: 14/10/2024	Data valutazione: 24/01/2025	Code: s24-76
Studio di valutazione:  <b>CHRISTIAN LIBERI</b> VALUTAZIONI IMMOBILIARI IMMOBILIENBEWERTUNGEN Via Pillhof- Straße 53 – 39057 Appiano - Eppan (BZ) Tel. 0471 270425 – www.studioliberi.it		Nome del valutatore: Christian Liberi  ORDINE PERITI INDUSTRIALI KAMMER PERITI INDUSTRIALI EDILIZIA - BAUWESEN Provincia Bolzano 155 Provincia Bozen Liberi Christian	

## INDICE

1. GENERALITA` .....	3
2. OGGETTO DELLA PERIZIA .....	4
3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PREVISTO.....	4
4. ASSUNZIONI, ATTIVITA' SVOLTA .....	5
5. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE .....	6
6. SITUAZIONE URBANISTICA .....	14
7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TAVOLARE .....	14
8. CONSISTENZA .....	15
9. COSTI DI REALIZZAZIONE .....	16
10. ANALISI ECONOMICA DEL PLUSVALORE GENERATO .....	16
11. CONCLUSIONI .....	17

---

**Valutatore - Gutachter: CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 – Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. – Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

## **1. GENERALITA`**

### **1.1 COMMITTENTE**

L'incarico è stato commissionato da FPB Cassa di Fassa Primiero Belluno, con il fine di determinare, all'interno del proposto accordo urbanistico tra il comune di Moena e la FPB Cassa di Fassa Primiero Belluno, il plusvalore generato dall'opera con il fine di definire il contributo extra standard da attribuire.

### **1.2 VALUTATORE INCARICATO**

L'incarico è stato affidato al perito edile Liberi Christian, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Bolzano al numero 155.

Il valutatore è in possesso della certificazione UNI 11558 per la figura professionale Valutatori Immobiliari con certificato n. IMQ-VI-1601008.

Il valutatore, sottoscrivendo il presente, dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

### **1.3 DATA DEL SOPRALLUOGO**

Il sopralluogo è stato effettuato il 22/02/2024.

### **1.4 ACCERTAMENTI E DUE DILIGENCE**

Il presente report tiene conto delle previsioni individuate attraverso gli strumenti di variante urbanistica allegati alla convenzione.

### **1.5 DATA DEL RAPPORTO**

La data del rapporto iniziale è il 24/01/2025. La data della presente rettifica è il 25/02/2025 ed è relativa ai diversi costi di realizzazione indicati al capitolo 9.

---

**Valutatore - Gutachter: CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 – Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. – Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

## 2. OGGETTO DELLA PERIZIA

### REPORT DI VALUTAZIONE PER L'ACCORDO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15

#### Premessa

Il Comune di Moena e la banca "FPB Cassa di Fassa Primiero Belluno" stanno definendo un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15. L'accordo mira a regolamentare interventi di trasformazione urbanistica e edilizia nel territorio comunale. In particolare, sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con modifiche di destinazione d'uso e lo scambio di superfici di suolo tra le parti.

Il presente report si propone di valutare la congruità economica del vantaggio pubblico, espresso in termini di opere, servizi o cessioni di suolo, rispetto ai benefici economici ottenuti dal soggetto privato attraverso la trasformazione urbanistica. L'analisi include la stima del plusvalore generato dall'approvazione dell'accordo urbanistico.

#### Descrizione e obiettivi dell'analisi

L'analisi si concentra sull'accordo **proposto** tra il Comune di Moena e la FPB Cassa di Fassa, relativo a un intervento localizzato nel territorio comunale di Moena.

L'obiettivo principale è la quantificazione del plusvalore generato dall'intervento previsto, al fine di determinare in modo equo la contribuzione extra a carico del soggetto privato, da destinare a beneficio della collettività. Tale contribuzione, conforme alle disposizioni normative, rappresenta una misura compensativa volta a garantire un bilanciamento tra interessi pubblici e privati.

#### Quadro normativo di riferimento

- **Art. 25 L.P. 4 agosto 2015, n. 15:** disciplina le modalità di stipula degli accordi urbanistici e le forme di contribuzione extra per compensare il valore aggiunto generato dagli interventi.

## 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PREVISTO

L'accordo urbanistico tra il Comune di Moena e FPB Cassa rappresenta un importante esempio di collaborazione pubblico-privato, volto a soddisfare esigenze di rilevante interesse collettivo. Tra i principali obiettivi vi sono la mitigazione del rischio

---

Valutatore - Gutachter: **CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 – Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. – Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

idraulico, grazie alla demolizione dell'ex Hotel Corona, e il miglioramento della sicurezza e funzionalità della viabilità locale. L'eliminazione di punti critici, come la strettoia sulla via Lowy e il traffico veicolare dalla Strada de Fachin, consente di garantire una circolazione più sicura per pedoni e ciclisti.

L'accordo prevede anche la cessione di immobili strategici destinati a usi pubblici, tra cui una nuova biblioteca comunale, e la realizzazione di infrastrutture essenziali. Parallelamente, risponde alle necessità di FPB Cassa di ampliare la propria sede in modo funzionale e sostenibile, rafforzando il ruolo dell'istituto sul territorio e generando potenziali ricadute positive in termini di occupazione e servizi.

Questo progetto, attento alla sostenibilità e alla crescita armoniosa, rappresenta un modello di pianificazione condivisa a beneficio della comunità locale e dello sviluppo economico del territorio.

#### 4. ASSUNZIONI, ATTIVITA' SVOLTA

Come base per eseguire la perizia è stata assunta la seguente documentazione.

##### Documentazione di riferimento

- Rilievo dello stato di fatto plano-altimetrico (con superfici).
- Progetto di modifica urbanistica.
- Dati catastali e proposta di tipo di frazionamento futuro con schema grafico del diritto di superficie.

##### Attività svolta

- Sopralluogo alla proprietà in analisi con ispezione interna agli immobili (ufficio da destinare a biblioteca e l'ex albergo Corona).
- Analisi del mercato immobiliare di riferimento inteso come aree in centro paese, destinazione alberghiera e terziaria.
- Incontro con ing. Franzoi responsabile ufficio espropri della Prov. Aut. Di Trento.
- Confronti con l'amministrazione comunale di Moena.
- Verificato lo stato di possesso degli immobili.
- Rilevato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di maggior impatto.
- Analisi delle zone di pericolo idrogeologico (fa parte del progetto) e conseguente relazione di compatibilità idraulica.



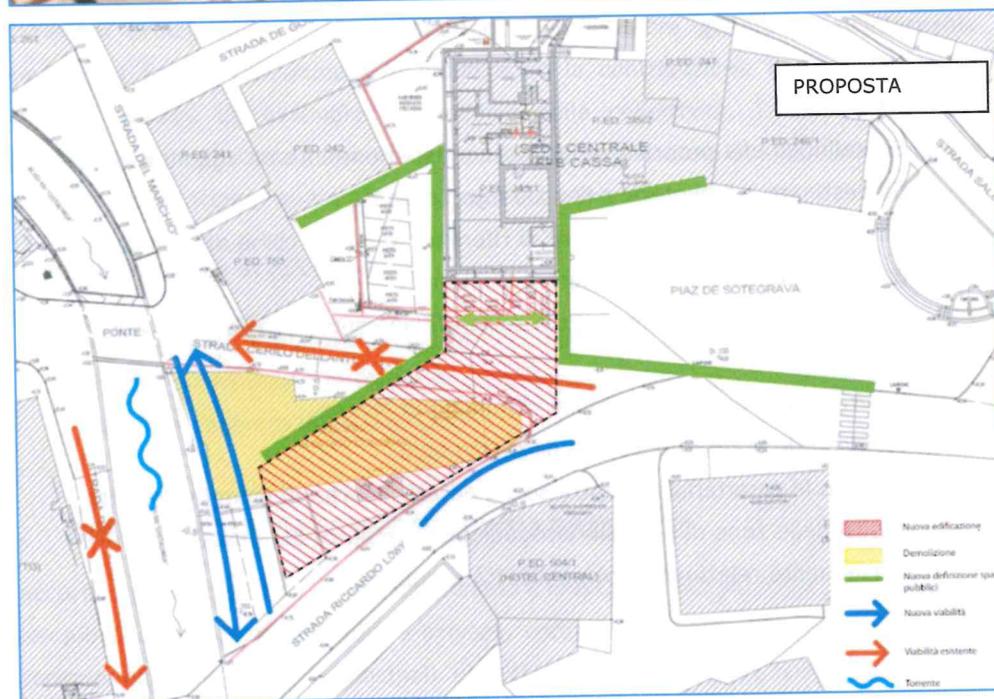
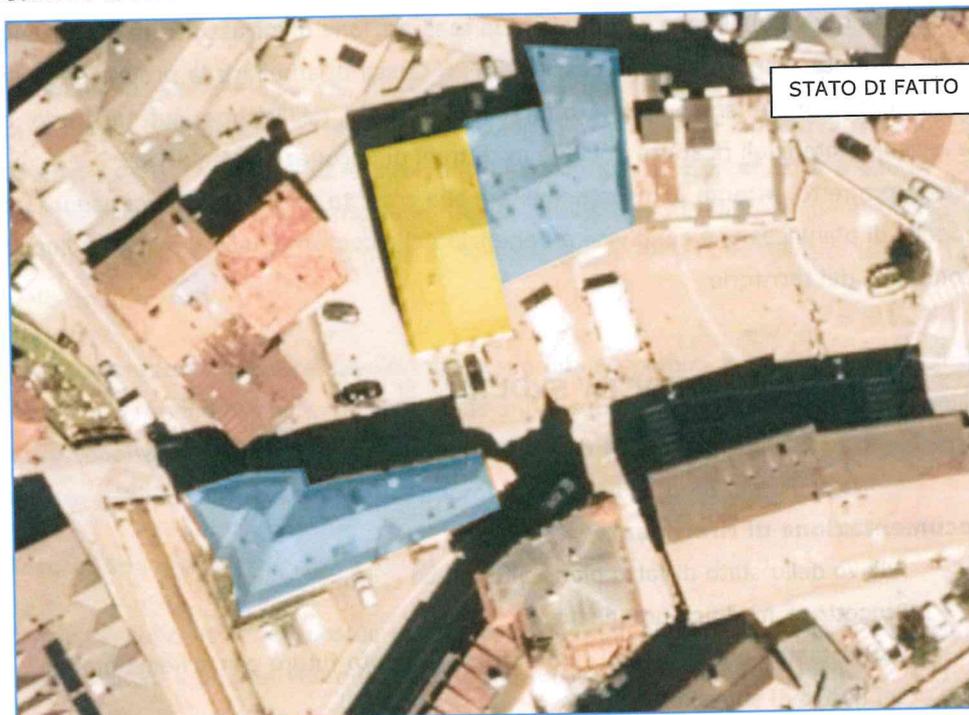
Valutatore - Gutachter: **CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 – Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straÙe 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. – Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

## 5. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

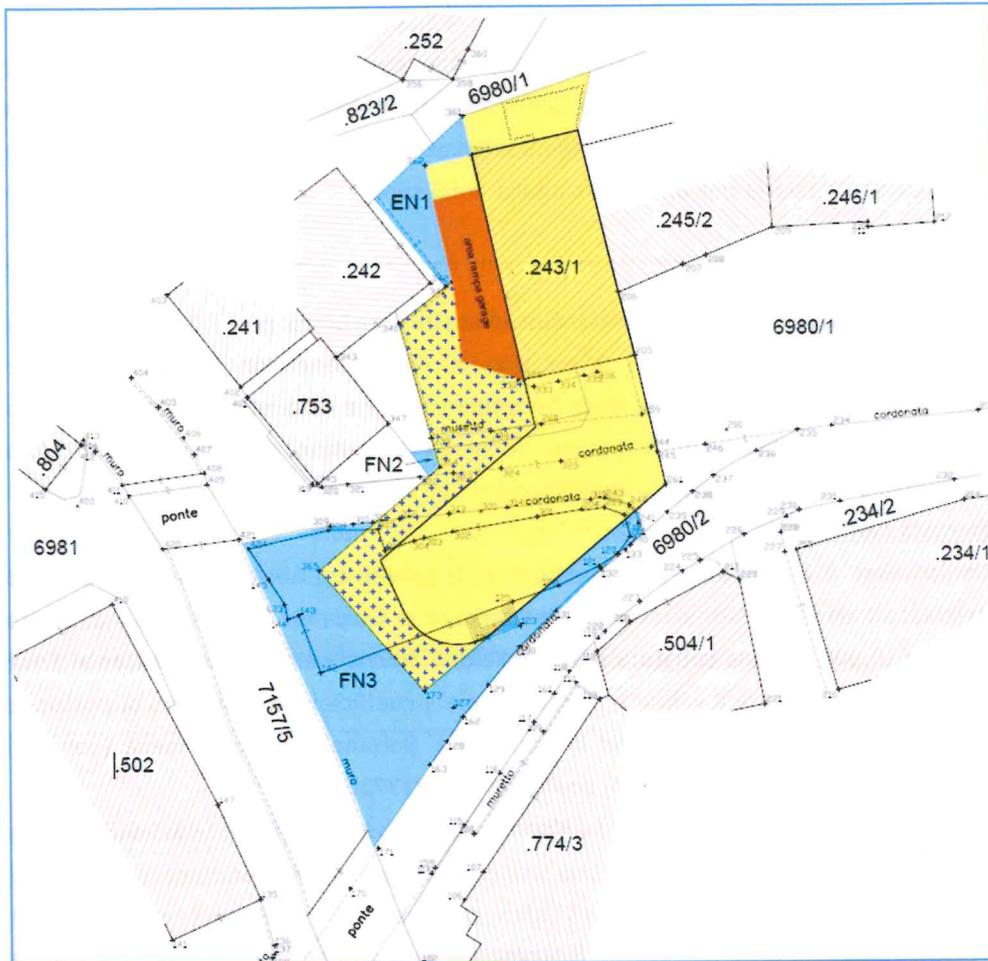
Il compendio immobiliare è ubicato nel centro storico di Moena e comprende l'attuale sede FPB Cassa di Fassa Primiero Belluno, il fabbricato dell'ex hotel Corona, terreni del Comune di Moena e di FPB.



Valutatore - Gutachter: **CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 – Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. – Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)



STATO NUOVO			
Particella	Sup. catastale	Superficie rilevata	Proprietario
E243/1	1119	1110	FPB CASSA DI FASSA PRIMIERO BELLUNO
EN1	47	46	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
FN2	5	5	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
FN3	346	352	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
TOTALE	1517	1513	

 Limite di massima edificazione

 Superficie gravata da diritto superficario a favore dell'ente pubblico (strada) = 253 mq.

**Valutatore - Gutachter: CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 – Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. – Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

## ANALISI DI MERCATO DELLE DESTINAZIONE COINVOLTE

Nella valutazione immobiliare vengono coinvolte destinazioni diverse per le quali è stata effettuata una analisi di mercato al fine di stabilire i valori medi espressi in volumetria o superficie. Si Tratta della destinazione ricettiva per l'hotel Corona, della destinazione terziaria per uffici / biblioteca e dei suoli.

Analisi di mercato del volume a **destinazione alberghiera** per il fabbricato dell'ex Hotel Corona. Questo edificio è previsto in demolizione con spostamento della volumetria e ricostruzione con destinazione terziaria. L'analisi è stata condotta prendendo in esame alberghi vetusti ed in un uno stato di conservazione molto scadente, destinati alla demo-ricostruzione.

### Mercato degli Hotel

Lo scrivente è a conoscenza di una compravendita di un hotel in centro a Bolzano destinato a demo-ricostruzione (salvo mantenere le facciate). L'acquisto è stato fatto ad € 4.610.000 per una cubatura realizzabile di 8.405 m<sup>3</sup> quindi con un valore al €/m<sup>3</sup> 548. Volendo calibrare il valore è corretto usare il coefficiente di rapporto di posizione comparando il rapporto dei valori immobiliari di Bolzano rispetto a Moena (con dati OMI) ottenendo un coefficiente di posizione di 0,813725.

Il valore della cubatura calibrata su Moena sarebbe pertanto €/m<sup>3</sup> 548 \* 0.813725 = €/m<sup>3</sup> 446,28.

Altra considerazione comparabile è il prezzo che è stato pagato lo stesso hotel Corona nel 2023 (compravendita avvenuta in più fasi) pari a:

dati dal contratto di acquisto del Hotel Corona			
Hotel Corona			
PM 1 asta		€	603.750
PM 2 acquisto	da Defrancesco Luigi	€	1.100.000
PM 3 acquisto	da Sommariva Ivan e Lucia	€	192.500
totale acquisizione P.ed. 238		€	<b>1.896.250</b>
cubatura Hotel Corona			4412 m <sup>3</sup>
		€	430 €/m <sup>3</sup>

Il valore della cubatura alberghiera determinato è pari a €/m<sup>3</sup> 446.

Poiché il riutilizzo della cubatura dell'albergo avviene con un cambio di destinazione d'uso in terziaria, nella tabella elaborata al capitolo 10, relativa alla "stima dei valori di cubature ecc.", viene applicato il **valore della cubatura terziaria di €/m<sup>2</sup> 250**,

Valutatore - Gutachter: **CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 – Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. – Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

come calcolato successivamente. Tale valore risulta inferiore rispetto a quello attribuibile a una destinazione turistica.

Questo riutilizzo della cubatura con destinazione terziaria, anziché turistica, determina una perdita di valore per il proprietario privato, che tuttavia non viene considerata nella valutazione, in quanto legata a una decisione strategica dello stesso proprietario (FPB).



Analisi di mercato del volume a **destinazione terziaria** per gli uffici e la biblioteca. L'analisi condotta è stata estesa ad un'area da Ora (BZ) a Predazzo (TN) questo a causa del ristretto numero di uffici presenti sul mercato. Il mercato in offerta di uffici a Moena e Predazzo porta un prezzo medio di €/m<sup>2</sup> 2.400, il valore di mercato della biblioteca determinato con metodo reddituale GRM porta ad un valore di €/m<sup>2</sup> 2.800. Volendo determinare il valore della cubatura attraverso il metodo del valore di trasformazione è corretto considerare la cubatura pari ad €/m<sup>3</sup> 250. nella tabella elaborata al capitolo 10 "stima dei valori di cubature ecc." viene usato pertanto il valore per la **destinazione terziaria pari ad €/m<sup>3</sup> 250.**

#### Analisi di mercato **del valore del suolo**

Lo scrivente valutatore ha avuto un incontro con l'ing. Michele Franzoi dell'Ufficio Espropri della Prov. Aut. Di Trento in data 23.02.2024, ed è emerso che, per determinare il valore del suolo in centro paese, è corretto fare riferimento alla **Legge Provinciale 6 del 1993**, in particolare agli **articoli 14 e 15**, ma dipende dallo scopo specifico dell'analisi. L'art. **14** disciplina gli aspetti relativi alla **determinazione del valore del suolo edificabile** in caso di interventi di pianificazione urbanistica. Si tratta di valutazioni che possono essere utilizzate, ad esempio, per stabilire i criteri di compensazione o per assegnare contributi di miglioramento che è proprio il caso in trattazione.

In base alla **Legge Provinciale n. 6 del 1993**, articoli 14 e 15, è possibile considerare un'area come "**stretta pertinenza**" applicando una riduzione pari al **65% del valore completo**. Questa pratica rappresenta una consuetudine consolidata da molti anni presso l'Ufficio Espropri della Provincia di Trento.

- **Valore di riferimento del terreno residenziale: 500 €/m<sup>2</sup>.**
- **Percentuale di riduzione** per l'area di stretta pertinenza: **65%** del valore residenziale.
- **Formula applicata:** Valore Ridotto=Valore Residenziale×65%

Valutatore - Gutachter: **CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 - Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. - Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

Valore Ridotto=500 €/m<sup>2</sup>×0,65=325 €/m<sup>2</sup>

Il valore di un'area considerata come **stretta pertinenza** viene dunque ridotto a **325 €/m<sup>2</sup>**, in linea con la prassi adottata dalla Provincia di Trento per casi analoghi.

---

Descrizione ed analisi del **criterio per il diritto di superficie** (superficiale)  
(*ai sensi della convenzione*)

#### **Principi generali**

- Il diritto di superficie superficiale consente al superficiario di edificare e/o mantenere opere sulla superficie del fondo, lasciando però la proprietà e l'uso del sottosuolo all'attuale proprietario.
- Questo tipo di diritto limita le facoltà del proprietario solo sulla porzione superficiale del fondo, riducendo il valore complessivo del diritto di proprietà in proporzione all'intensità e alla durata del diritto di superficie.

#### **Metodologia di calcolo**

La determinazione del valore del diritto di superficie superficiale avviene tramite:

- **Valutazione del diritto di proprietà piena:**
  - Si parte dal valore di mercato del terreno in condizioni di piena proprietà, tenendo conto della destinazione urbanistica e del contesto economico-urbanistico.
- **Stima dell'incidenza del diritto di superficie superficiale:**
  - La riduzione del valore del diritto di proprietà tiene conto di:
    - La separazione tra proprietà della superficie e sottosuolo.
    - Le facoltà attribuite al superficiario di edificare e utilizzare la superficie, senza interferire con l'uso del sottosuolo da parte del proprietario.
    - Eventuali limitazioni all'uso del sottosuolo imposte dall'utilizzo della superficie (es. realizzazione dell'interrato come previsto nella convenzione, oppure ancoraggi e infrastrutture).
- **Riduzione del valore:**
  - Poiché il diritto di superficie superficiale non incide sul sottosuolo, la riduzione del valore del diritto di proprietà piena è inferiore rispetto a un diritto di superficie totale.
  - Generalmente, il valore residuo del diritto di proprietà varia tra il 20% e il 50% del valore pieno, in base all'intensità del diritto di superficie e alle restrizioni derivanti sull'uso del sottosuolo.

---

**Valutatore - Gutachter: CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 – Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. – Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

### Applicazione al caso specifico:

Nel caso in esame, il diritto di superficie superficiale riguarda la realizzazione di strada e marciapiedi pubblici, senza pregiudicare l'uso del sottosuolo da parte del proprietario che, secondo il progetto allegato alla convenzione, realizzerà un piano interrato a destinazione garage. Data la natura specifica e le limitazioni parziali imposte dal diritto di superficie, il valore residuo del diritto di proprietà piena è stimato al **30%**, riflettendo la separazione delle facoltà tra superficie e sottosuolo. Di conseguenza il valore del diritto di superficie superficiale corrisponde al 70% di € 325 pari a 228 €/m<sup>2</sup>.

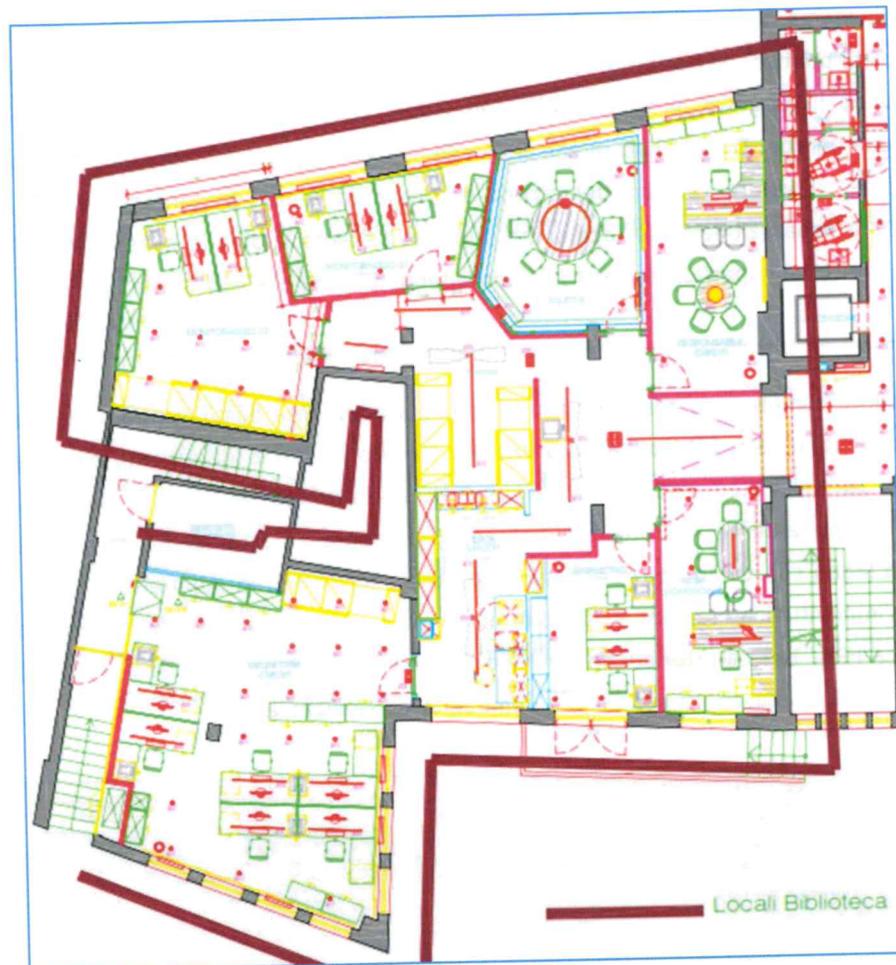
Nell'accordo è compresa la cessione di uno spazio attualmente destinato ad uffici ma in **futuro destinato a biblioteca comunale**. Questo spazio è identificato come la P.M. 4 sub 16 della P.ed. 245/2 graffata con P.M. 3 sub 8 P.ed. 247 in C.C. Moena I. L'ufficio, completamente ristrutturato nel 2021, presenta caratteristiche di pregio: finestre in legno con triplo vetro, accesso autonomo, pavimenti in moquette e legno, oltre a un'impiantistica elettrica e termoidraulica già separata dal resto del fabbricato della banca FPB. Tali caratteristiche rendono la separazione funzionale dalla restante parte degli uffici della banca semplice e immediata da realizzare.



Valutatore - Gutachter: **CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 – Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. – Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)



La determinazione del valore di mercato è stata fatta col metodo finanziario (*income capitalization approach*) mediante il procedimento di capitalizzazione del reddito.

$V$  valore reddituale =  $RN$  ricavo netto  $\times$   $M$  moltiplicatore

$M = (q^n - 1) / (q^n \times i)$

$i$  = saggio di capitalizzazione

$q = i + 1$

$n$  = vita residua

Viene considerato per il terreno, il valore di mercato di €/m<sup>2</sup> 500, mentre la locazione dell'ufficio di €/m<sup>2</sup> mese 12,0.

Valutatore - Gutachter: **CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 - Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. - Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

Valore dell'area				Euro/m <sup>2</sup>	Euro
Superficie del terreno	p.ed. 245/2 e 247	304	3.296		
Incidenza unità su intero lotto		0,33%	11	500	5.493
Detrazione per area costruita			0%	10%	-549
				(F)	4.944

Anno di costruzione	2021
Età dell'immobile	2
Vita utile	80
Vita residua	78
Percentuale capitalizzazione	5,0%
Moltiplicatore (G)	19,56

#### Calcolo con metodo reddituale

ENTRATE							
Piano	P.M.	Sub	Destinazione	Sup. m <sup>2</sup> / nr.	Mesi	Locazione euro/m <sup>2</sup> *mese	Locazione annua euro
piano terra	1	1	Ufficio	279,30	12	€ 13,00	43.571
					12		
<b>Totale entrate</b>							(A) <b>43.571</b>

COSTI				
Amministrazione		1,0%	43.571	436
Manutenzione		5,0%	43.571	2.179
Garanzia di affitto		3,0%	43.571	1.307
<b>Totale costi</b>				(B) <b>3.921</b>

Totale entrate - costi (A-B)	(C) <b>39.649</b>
------------------------------	-------------------

DETRAZIONI			
Detrazione rendita terreno	4.944	5,0%	(D) <b>247</b>

<b>RICAVO NETTO (C-D)</b>	(E) <b>39.402</b>
---------------------------	-------------------

#### DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Valore dell'immobile (E*G)	39.402	19,551	770.514
Valore del terreno		(F)	4.944
Valore di mercato			775.458
Ageguamento al valore di mercato		0%	0
<b>Totale</b>			<b>775.458</b>

Il valore di mercato dell'immobile è di euro	<b>775.000</b>
--	----------------

Il prezzo unitario medio (codice ABI N.1.2.4), cioè il rapporto tra il valore totale e la superficie commerciale è pari a €/m <sup>2</sup>	2.775
--	-------

Il valore di mercato dell'ufficio / biblioteca è determinato pari a € 775.000

Nell'accordo è inclusa la **concessione di un parcheggio pubblico** ad uso privato per un **periodo di 15 anni**, da localizzare nelle vicinanze dell'intervento (area ancora da definire nel dettaglio). Per determinare il valore, si prendono come riferimento i prezzi di un box auto, stimati tra € 35.000 e € 40.000. Questo valore viene ridotto del 50% per adattarlo al valore di un posto auto esterno, pari a circa € 18.000. Sulla base di questa stima, viene calcolato un valore di locazione mensile per 15 anni, attualizzato al valore presente.

locazione mensile	€ 80,00
locazione annuale	- 960,00 €
tasso	4,50%
durata anni	15
valore attuale dei canoni	10.309,96 €
<b>valore attuale dei canoni arrotondato</b>	<b>10.300,00 €</b>



Valutatore - Gutachter: **CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 - Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. - Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

Poiché la situazione urbanistica è attualmente oggetto di modifiche, si rimanda alla variante urbanistica allegata allo schema di convenzione, che offre una descrizione dettagliata delle nuove disposizioni e delle modifiche previste.

## 7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TAVOLARE

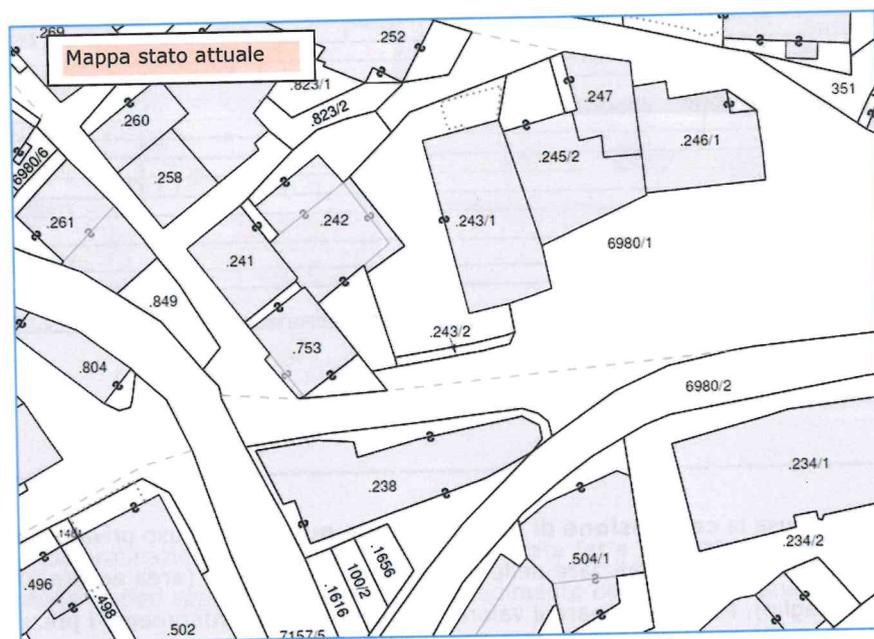
Le particelle coinvolte sono le seguenti, in C.C. Moena

p.ed. 238 → ex Hotel Corona

p.f. 6980/1 → piazza e strada pubblica

p.ed. 243/1 → edificio Banca FPB

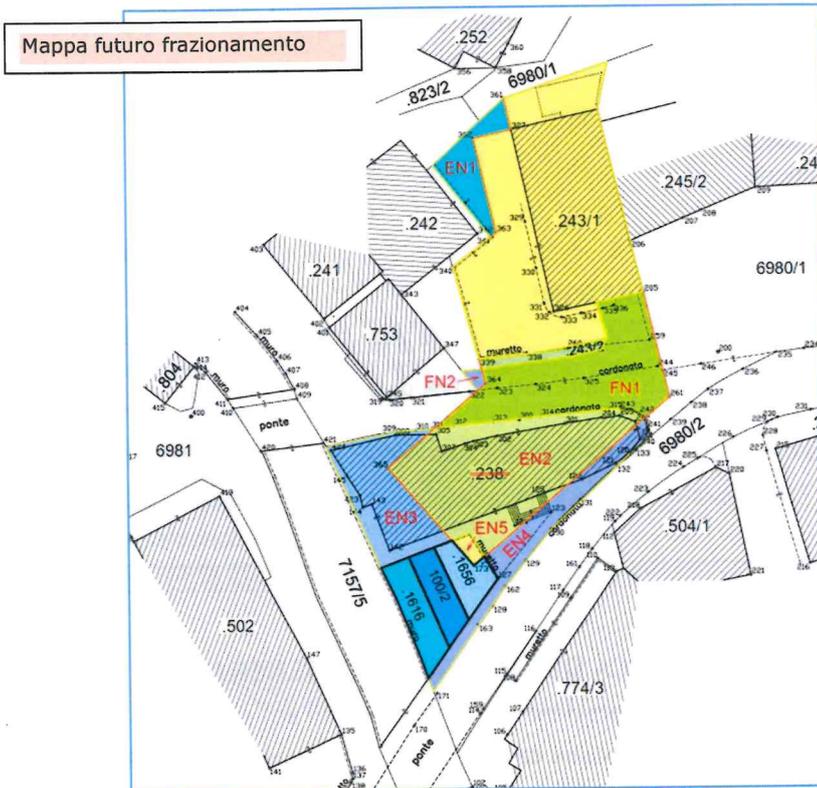
p.f. 243/2 → suolo Banca FPB



Valutatore - Gutachter: **CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 - Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-sträÙe 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. - Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)



## 8. CONSISTENZA

Segue lo schema dei movimenti di superfici previsti nel tipo di frazionamento futuro:

STATO PRECEDENTE				STATO NUOVO			
Particella	Sup. catastale	Superficie rilevata	Proprietario	Particella	Sup. catastale	Superficie rilevata	Proprietario
E243/1	630	611	FPB CASSA DI FASSA PRIMIERO BELLUNO	E243/1	583	565	FPB CASSA DI FASSA PRIMIERO BELLUNO
				EN1	47	46	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
E243/2	16	18	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA	E243/2	16	18	FPB CASSA DI FASSA PRIMIERO BELLUNO
E238	520	533	FPB CASSA DI FASSA PRIMIERO BELLUNO	E238	ESTINTA		
				EN2	296	303	FPB CASSA DI FASSA PRIMIERO BELLUNO
				EN3	130	133	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
				EN4	94	97	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
E1656	43	43	FPB CASSA DI FASSA PRIMIERO BELLUNO	E1656	35	35	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
				EN5	8	8	FPB CASSA DI FASSA PRIMIERO BELLUNO
F100/2	40	40	ZANONER CARLA, DOMENICO, LUCIANA E LANGENDOEN JANNA MARIJKE	F100/2	40	40	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
E1616	47	47	FPB CASSA DI FASSA PRIMIERO BELLUNO	E1616	47	47	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
F6980/1	8676	(8676)	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA	F6980/1	8455	(8455)	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
				FN1	216	216	FPB CASSA DI FASSA PRIMIERO BELLUNO
				FN2	5	5	BENE PUBBLICO STRADE DEL COMUNE DI MOENA
<b>TOTALE</b>	<b>9972</b>	<b>9968</b>		<b>TOTALE</b>	<b>9972</b>	<b>9968</b>	

**Valutatore - Gutachter: CHRISTIAN LIBERI** perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 – Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. – Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

Gli spostamenti di superfici, visti in un'ottica compensativa tra privato e pubblico sono sinteticamente i seguenti:

valore unitario delle superfici pubbliche	
da privato a pubblico	393 m <sup>2</sup>
da pubblico a privato	232 m <sup>2</sup>
differenza	161 m <sup>2</sup>

## 9. COSTI DI REALIZZAZIONE

I costi previsti sono pari ad arrotondati € 385.618 e sono relativi alle opere per le infrastrutture, spese tecniche imprevisi ed IVA di legge.

	Progetto	Ribasso	Importo	NOTE
Lavori	320.240,91 €	32.024,09 €	288.216,82 €	Importo lavori scontato 10%
Spese tecniche	45.694,24 €	9.138,85 €	36.555,39 €	Spese tecniche scontate 20% come da Equo compens
Imprevisti			32.024,09 €	Invariato
IVA 10%			28.821,68 €	Iva sui lavori
			<b>385.617,98 €</b>	<b>TOTALE</b>

## 10. ANALISI ECONOMICA DEL PLUSVALORE GENERATO

La cubatura dell'Hotel Corona proviene da un accesso agli atti ed è pari a 4412,25 m<sup>3</sup>.

La cubatura della sede FPB proviene da un calcolo ufficiale ed è pari a 2473 m<sup>3</sup>.

La volumetria nuova per differenza è aumentata del 20% perché viene chiesto un ampliamento di tale quota.

### STIMA DEI VALORI DI CUBATURE, SUOLO, UFFICI, POSTI AUTO E COSTI

EDIFICI		valore volume terziario	a favore FPB	a favore Comune di Moena
Sede FPB Banca		2.473,00 m <sup>3</sup>		
Ex Hotel Corona (ricostruito in terziario)		4.412,25 m <sup>3</sup>		
volumetria nuova		1.430,00 m <sup>3</sup>	€ 250	€ 357.500
TERRENI		valore terreno		
valore unitario delle superfici pubbliche				
da privato a pubblico	393 m <sup>2</sup>			
da pubblico a privato	232 m <sup>2</sup>			
differenza	161 m <sup>2</sup>	€ 325		€ 52.325
diritto di superficie superficie		253 m <sup>2</sup>	€ 228	€ 57.684
OPERE (by Dreika)				
Sistemazione superficie piazza e strada con nuove infrastrutture		€ 385.618		€ 385.618
Totale valori di volumetria, suolo ed opere			€ 357.500	€ 495.627
Differenza a favore dell'Amministrazione per cessioni di suolo e opere				A € 138.127
cessione uffici FPB / biblioteca per comune		279,3 m <sup>2</sup>	€ 2.775	B € 775.000
concessione di un parcheggio pubblico ad uso privato			10.300,00 €	C
Differenza a favore dell'Amministrazione				A+B-C € 903.000

Valutatore - Gutachter: **CHRISTIAN LIBERI** perito edile  
 valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 - Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558  
 Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. - Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

Il calcolo del plusvalore generato dall'opera con il fine di definire il contributo extra standard da attribuire porta ad un valore a favore dell'amministrazione di Moena pari ad € 903.000.

## 11. CONCLUSIONI

L'analisi condotta conferma che l'intervento proposto genera un plusvalore netto pari a € 903.000 a favore della collettività. È opportuno sottolineare che il proponente, in virtù degli impegni assunti nell'accordo, restituisce alla Pubblica Amministrazione un valore significativo sotto forma di interventi di urbanizzazione, cessione di unità immobiliari (biblioteca) e altre opere, ben superiore ai benefici ottenuti dalla modifica del regime urbanistico delle aree.

Appiano, lì 25/02/2025



Il tecnico:

Christian Liberi  
PERITO EDILE



Valutatore - Gutachter: CHRISTIAN LIBERI perito edile

valutatore immobiliare Certificato UNI 11558 - Immobiliengutachter mit Zertifizierung UNI 11558

Via Pillhof-straße 53 I-39057 Appiano s.S.d.V. - Eppan a.d.W. (BZ) Tel. 0471 270425 [info@studioliberi.it](mailto:info@studioliberi.it) [www.studioliberi.it](http://www.studioliberi.it)

### **Limiti del presente report**

Vi sono alcuni limiti inerenti al contenuto del report che riteniamo corretto segnalare e che di seguito elenchiamo. Tali aspetti andranno eventualmente ulteriormente analizzati in quanto non considerati nel presente report.

- Il valutatore non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà oggetto della presente analisi. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite dal valutatore al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa. Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio o legale. Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.
- Ad eccezione della verifica formale dei provvedimenti urbanistici citati nel report, il valutatore non ha preso visione delle autorizzazioni relative a concessioni edilizie, pratiche di sanatoria, agibilità e di tutto quanto concerne la regolarità edilizia dei fabbricati, né effettuato verifiche, con tale finalità, presso gli Enti competenti/amministrazioni Comunali e pertanto ha considerato gli stessi come perfettamente regolari (salvo diversa indicazione nel report).
- Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi del terreno per la presenza di eventuali passività ambientali né in merito alla classificazione energetica dell'immobile; il valutatore ha considerato l'oggetto di stima come perfettamente regolare.



**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI EGNA**  
**VERBALE DI GIURAMENTO**

N. 208 / 2025

SIGP per gli affari civili – Generale degli affari amministrativi stragiudiziali non contenziosi

Addì 04.03.2025

avanti alla sottoscritta è presente il perito,

sig. Christian Liberi

nt.o/a il 03.10.1965 a Bolzano

residente in Bolzano, via Palermo, n. 14,

cod. fisc. LBRCRS65R03A952D, identificato/a a mezzo carta

identità, n. CA 79050 HU rilasciato/a da Comune di Bolzano, il

23.12.2020, per asseverare con giuramento l'unità perizia.

La sottoscritta Funzionaria, previo ammonizioni di legge, ha deferito al perito il giuramento di rito che egli/ella presta nei modi di legge pronunciando la formula:

**“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità.”**

Letto, confermato e sottoscritto

Il Perito

La Cancelliera

Antonia Ceolan Ventura  
Antonia Ceolan Ventura

