

SIDE LETTER ALLA DATA DEL 25/02/2025

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

F263-RFF263-0001933-05/03/2025 A - Allegato Utente 1 (A01)

Valutazione con metodo sintetico comparativo

L'analisi è stata condotta in ottemperanza alla richiesta formulata dal Comune di Moena nell'ambito dell'istruttoria dell'accordo urbanistico, al fine di verificare la congruità della stima già effettuata con altro criterio valutativo attraverso il confronto con il metodo sintetico comparativo.

Dalla ricerca di mercato effettuata dal valutatore risulta che il valore medio di riferimento per unità immobiliari a destinazione direzionale nel territorio comunale di Moena è pari a **2.400 €/m²**:

Determinazione del valore di mercato degli uffici FPB

- **Superficie commerciale:** 279,3 m² (a)
- **Valore medio di riferimento:** 2.360 €/m² (b)
- **Valore di mercato stimato:** 279,3 m² * 2.360 €/m² = **670.320 €** (arrotondato **670.000 €**)

L'importo risultante dalla valutazione con metodo sintetico comparativo si attesta su **670.000 euro**, valore che non tiene conto della posizione favorevole dell'immobile e dell'ottimo stato di conservazione, che in condizioni ordinarie determinerebbero un incremento della valutazione. Tuttavia, tale considerazione è stata ritenuta non influente nell'ambito della presente analisi, in quanto l'Amministrazione comunale acquisisce l'immobile per destinarlo a una nuova funzione, rendendo meno rilevante il valore economico della destinazione attuale.

Il valutatore rileva che il metodo utilizzato **non risulta conforme agli standard estimativi europei**, sia per l'approccio metodologico adottato, sia per la limitata disponibilità di dati comparabili relativi a unità immobiliari similari destinate a uso direzionale.

Sebbene il valore determinato con tale metodo risulti inferiore rispetto a quello indicato nella perizia estimativa redatta in data dicembre 2024 (pari a **775.000 euro**), si evidenzia che **non è stata condotta alcuna analisi di fattibilità relativa alla possibilità di riconversione del volume a destinazione residenziale né della sua compatibilità urbanistica**, la quale potrebbe determinare un incremento significativo del valore di mercato.

Anche assumendo un valore di 670.000 euro, il confronto con la stima peritale precedente, che indicava un valore di 775.000 euro, evidenzia un saldo comunque largamente favorevole per l'Amministrazione comunale di Moena. Il beneficio economico per il Comune si ridetermina da 903.000 euro a 798.000 euro.

Riferimenti di mercato

Stato di conservazione: Usato/Buono

Tipo	Indirizzo	Piano	Superficie comm. (mq)	Prezzo richiesto	Prezzo/mq
Ufficio	Piaz de Ramon - Moena	pT	81	220.000 €	2.716 €/m ²
Ufficio	Via G. Garibaldi - Predazzo	pT	65	150.000 €	2.308 €/m ²
Media			146	370.000 €	2.534 €/m ²
Dopo deduzione trattativa (7%)				344.100 €	2.400 €/m²

Il Tecnico incaricato:



Christian Liberi
PERITO EDILE

Appiano, lì 25/02/2025





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI EGNA

VERBALE DI GIURAMENTO

N. 209/2025

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

