

OGGETTO: Perizia di stima per la determinazione del valore lotto

terreno edificabile in Via Mezzavia

PREMESSA:

- che il Comune di Due Carrare è proprietario di un'area in località Mezzavia, a ridosso dell'impianto sportivo per il tennis, destinata dal P.I. vigente a ZTO B /16 con previsione di n° 3 lotti di tipo "A" aventi ciascuno la potenzialità edificatoria di mc. 1.200;

- che l'attuazione dei sopracitati lotti sono collegati, in relazione agli accordi di programma del P.I.:

a) il lotto fronte Via U.Foscolo all'accordo con gli eredi Mattiolo che prevede la cessione agli stessi di detto lotto in permuta viene ceduto al Comune di Due Carrare il fabbricato su Via Centro Terradura fronte scuola elementare e l'area agriola adiacente al cimitero di Terradura;

b) il lotto posto in mezzo ai tre previsti è soggetto ad alienazione come da specifico Piano;

c) il lotto fronte ex campo da calcio di Terradura destinato alla localizzazione di mc. 800 derivanti dalla mancata edificazione sostenuta e accettata dai F,lli Salvo Fernando e Antonio Franco (dovuta alla previsione della "complanare S.S. 16 posta lungo l'autostrata A13) di cui al permesso di costruire n. 148 del 24.11.2005, e mc. 400 in parte (mc.300) dal credito edilizio Ditta ex Giada PUA PN4 e mc. 100 soggetto ad alienazione

- che è interesse dell'amministrazione dare attuazione al vigente Piano delle Alienazioni procedente alla vendita del lotto edificabile sito a Terradura posto nelle vicinanze dei campi da tennis;
- che il regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili comunali approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 26.04.04 prevede all'art. 7 e 8 la redazione di una perizia di stima aggiornata che determini il valore di mercato dell'immobile da alienare da porre quale prezzo di base dell'asta pubblica di vendita;
- che l'art. 7 del regolamento comunale per le alienazioni beni comunali prevede che la relativa perizia di stima sia redatta dal servizio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto Geom. Fasolato Duilio in qualità tecnico comunale, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'amministrazione comunale provvede a redigere la presente perizia relativa all'immobile in oggetto e a tal fine ho provveduto ad eseguire sopralluogo, ad acquisire tutte le relative informazioni tecniche/urbanistiche, nonché ad eseguire le necessarie indagini relative all'andamento del mercato immobiliare della zona, ed alla determinazione dei parametri unitari medi, sinteticamente stabiliti attraverso raffronti e sufficientemente prossime caratteristiche.

DATI CATASTALI:

- Comune di Due Carrare Foglio 2
- Mappale 561 mq.63

- Mappale 563 mq. 1.003

Superficie catastale del lotto oggetto di stima mq. 1.066.

PROVENIENZA E STATO DI FATTO E DIRITTO:

Piena proprietà del Comune di Due Carrare, giusto atto del Notaio Crivellari Francesco di Padova repertorio n. 170319 del 28.12.1998 registrato a Padova il 18.01.1999 n. 828.

Su lotto ricade la servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL S.p.A., posta lungo il confine con mappali che collega Via U.Foscolo con Vicolo Via Mezzavia.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'area oggetto della presente perizia sita nel Capoluogo del Comune di Due Carrare, in località Terradura, costituisce un lotto destinato alla edificabilità ad uso residenziale, confinante:

- a nord proprietà del Comune di Due Carrare, lotto edificabile;
- ad ovest con proprietà del Comune di Due Carrare mapp. 538-539 sul quale viene previsto una strada di servizio di accesso al lotto e soggetta a servitù di transito e sottoservizi;
- ad est lotti già edificati mapp. 142 e 404;
- a sud lotto edificabile mapp. 564-565 ditta Sig. Monterosso.

Il lotto è servito dalla strada comunale denominata Via Mezzavia alla quale si accede dalla servitù di transito (mapp. 538-533 Fg 2) e dove possono essere realizzati tutti gli allacciamenti alle reti servizi tecnologici mancanti: fognatura delle acque bianche e acque nere, telefono, energia elettrica, gas metano e acquedotto.

Il lotto manca degli accessi carrai e della strada ed opere di

urbanizzazione in genere a servizio dello stesso la cui realizzazione è posta a carico dell'acquirente; detta strada è prevista su area che resta di proprietà comunale e non intacca la superficie del lotto oggetto di stima, individuata catastalmente Foglio 2 mappali 533 e 538, sulla quale è istituita a favore del lotto in argomento e di quelli adiacenti, servitù di transito e di condotte per sottoservizi tecnologici.

Il lotto è gravato dalla presenza di un cavidotto per la distribuzione dell'energia elettrica posta lungo il confine est degli stessi e pertanto grava la relativa servitù a favore di ENEL IMPIANTI S.p.A.

Detta servitù non comporta limitazione sulla superficie coperta massima edificabile dei lotti, considerato che la condotta è ubicata nella fascia larga m. 5,00 di rispetto della distanza dai confini di proprietà.

Ai fini urbanistici ai sensi del vigente Piano degli interventi il lotto complessivamente ha una potenzialità edificatoria di mc. 1.200 destinato ad uso residenziale, è considerato di completamento ricadendo in zona B, lotto non convenzionato e pertanto soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi delle tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

VALUTAZIONI:

Considerato l'ubicazione dell'immobile oggetto della presente perizia, le caratteristiche proprie dello stesso, la destinazione di zona prevista dal Piano degli Interventi, l'onerosità da pagare quale contributo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria conseguente

alla sua edificazione (non scomputabili), la mancanza di tutti gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti oltre che della strada di accesso, si ritiene che lo stesso ai fini della sua valutazione commerciale debba ritenersi come "lotto non urbanizzato".

Dall'indagine di mercato eseguite è risultato che non ci sono state nel territorio comunale di Due Carrare recenti compravendite di aree aventi destinazioni d'uso simili per cui non è stato possibile stimare il bene oggetto della presente perizia per comparazione.

Si è pertanto così proceduto a stimare il presente bene;

- a) valore di mercato conosciuto attuale, relativo a lotti ubicati all'interno di piani di lottizzazioni convenzionati, dotati di tutte le opere di urbanizzazione e non soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione; prezzo conosciuto al mc. € 115,00;
- b) incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in zona B come nel caso di specie € 12,60/mc.
- c) incidenza costi di urbanizzazione per costruzione strada di accesso e delle condotte ed allacciamenti ai sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognature nere e bianche, prezzo stimato € 20,00/mc

Conosciuti i valori e i costi sopracitati si può così stimare il valore dell'area in argomento:

- partendo dal valore a) sopracitato (€ 115,00/mc) si detraggono i costi b) e c) sopracitati (€ 32,60) da cui deriva un valore netto pari ad € 82,40/mc pertinente al lotto in argomento.

- considerato che la potenzialità edificaria del lotto è pari a mc. 1.200, il suo valore ($\text{€ } 82,40/\text{mc} \times \text{mc. } 1.200$) è calcolato pari ad **€ 98.880,00**.

Il prezzo di stima finale del lotto di Via Mezzavia oggetto della presente stima, per arrotondamento viene valutato pari ad € 100.000,00 (centomila).

Due Carrare li 23.11.2015

Geom. Fasolato Duilio



Allegato:

- a) Estratto mappa con evidenziato lotto e la servitù
- b) Estratto Piano degli Interventi

