

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA PER LA VALUTAZIONE DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO NEL CENTRO DI BORGORICCO TRA CORSO ITALIA E VIA SERENISSIMA – N.C.T. FOGLIO N. 15 MAPP. 1320.

Il sottoscritto Raccanello arch. Maria, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici e Manutenzioni del Comune di Borgoriccio incaricato a redigere la presente perizia con l'esito di cui al proseguo:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appezzamento di terreno edificabile senza sovrastanti fabbricati posto all'interno di una lottizzazione residenziale nel centro del capoluogo Borgoriccio lungo Via Serenissima, avente una superficie catastale complessiva di mq. 2.233,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui trattasi è così identificato al Catasto Terreni del Comune di Borgoriccio con foglio n° 15, mappale 1320 di are 22 e ca 33, qualità: seminativo, classe: 2 con Reddito Dominicale pari ad € 17,74 e Reddito Agrario pari ad € 11,53;

L'area edificabile in oggetto confina: a Nord e ad Est con area destinata a viabilità pubblica, le strade comunali Corso Italia e Via Serenissima, a Sud con area a destinazione agricola di altro proprietario mentre ad Ovest con altro lotto residenziale edificato di altro proprietario.

POSSIBILITA' EDIFICATORIE - DATI URBANISTICI

Il vigente P.I. individua l'area come zona destinata all'espansione dell'insediamento abitativo C1.2-64 "Lotti liberi" come indicato nel certificato di destinazione urbanistica in data 01/06/2020 prot. 0006522, N. 21/2020, che essendo localizzata all'interno del Piano Particolareggiato Capoluogo presenta i seguenti indici:

- **superficie fondiaria catastale: 2.233,00 mq**

- **indice di densità fondiaria:** **1,00 mc/mq**
- **altezza massima fabbricato:** **8,50 ml**
- **riferimento alle norme tecniche attuative:** **artt. 2 – 5.2**

L'area in oggetto era inserita all'interno delle disposizioni del Piano Attuativo "Decumano" come area destinata a parcheggio e viabilità, ma con variante parziale al PRG n. XXIX approvata con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 06/03/2013 l'area che nel frattempo era diventata di proprietà comunale, è stata riclassificata la destinazione uso precedente in quella residenziale che è stata riproposta nell'attuale strumento programmatico in C1.2/64.

INSERIMENTO URBANO – DESCRIZIONE DEL TERRENO

L'immobile oggetto della presente stima ha una forma rettangolare e presenta le seguenti dimensioni grafiche di 72,50 m circa per 30,80 m circa di affaccio fronte stradale sulla strada comunale.

L'area è inserita in un contesto residenziale in corso di completamento, alla quale si accede da Corso Italia una laterale di Viale Europa strada principale del centro del capoluogo e dista circa 200 m dalla Sede Municipale, 500 m dalla locale Chiesa Parrocchiale, a 500 m dal Cimitero Comunale e a circa 300 m da tutti i principali servizi del paese.

METODOLOGIA DI STIMA

Il sottoscritto perito nel formulare il suo giudizio di stima ha tenuto in debito conto di tutti i principi e le caratteristiche necessarie per la determinazione del più probabile valore di mercato della suddetta area edificabile: ubicazione, tipo di destinazione d'uso autorizzata, eventuali servitù presenti, ecc. Nell'area inoltre non sono stati predisposti i principali allacciamenti ai sottoservizi pubblici, anche se inizialmente inserita in un piano urbanistico attuativo.

Si è dovuto inoltre, considerare che l'attuale congiuntura economica ha comportato una notevole riduzione dei valori di mercato rispetto a quelli presi a riferimento nel 2008; al contrario invece, non hanno subito variazioni rilevati e rispetto ai valori posti a base d'asta nell'ultima alienazione che l'Amministrazione

Comunale ha indetto nel mese di luglio 2018, riguardante un lotti edificabili in prossimità di quello oggetto di stima.

VALUTAZIONE

In relazione a quanto sopra illustrato e visti gli attuali prezzi di mercato, si determina il seguente più probabile valore di mercato:

$$\text{mc. } 2233,00 \times 90,00 \text{ €/mc.} = \text{€ } 200.970,00=$$

Pertanto ritenuto di avere fedelmente accertato ed individuato in **Euro 200.000,00= (duecentomila/00 euro) il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti** ritengo assolto l'incarico affidatomi.

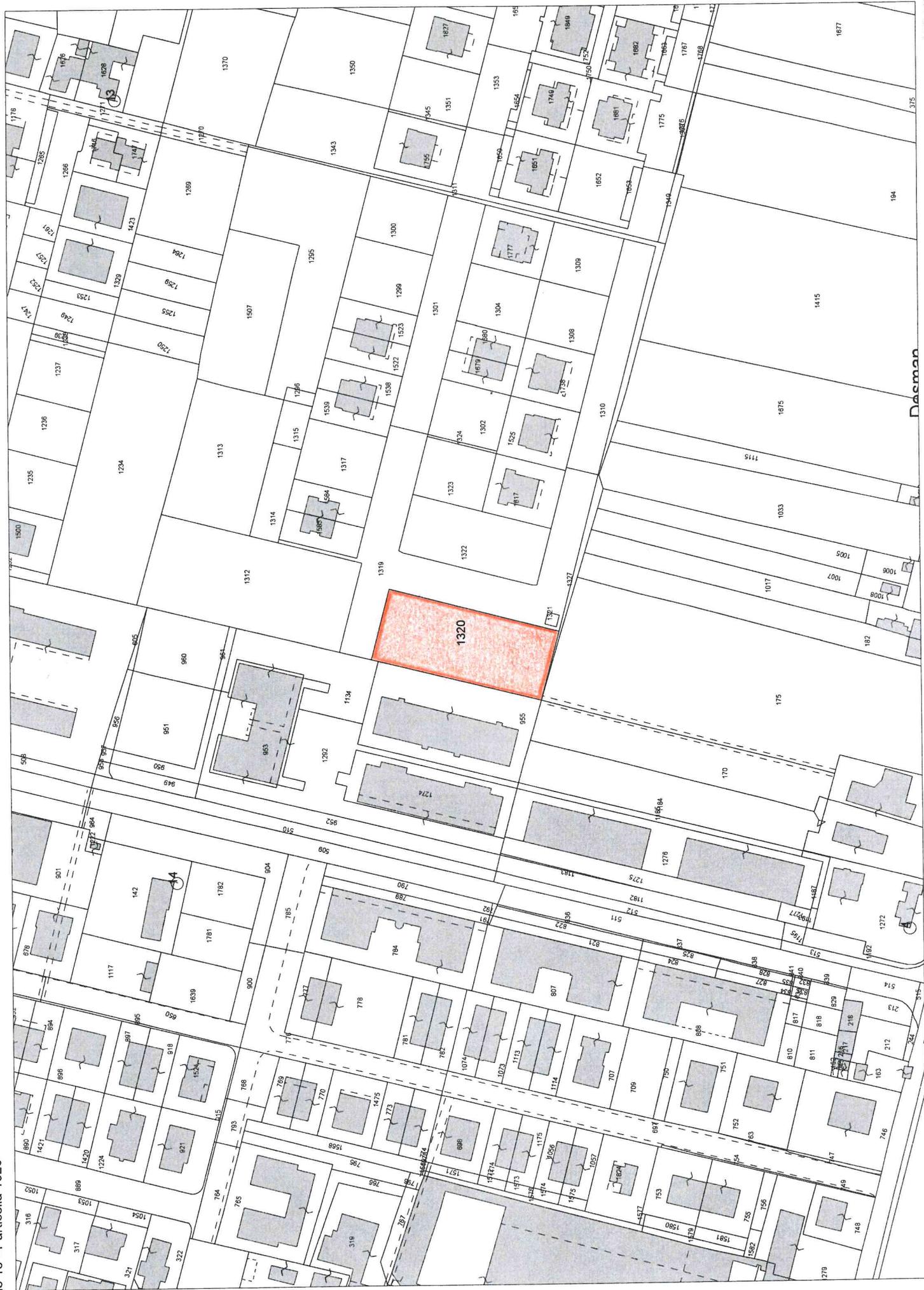
Il Perito

Arch. Maria Raccanello



allegati: 1) estratto di mappa;

2) certificato di destinazione urbanistica.



Visura per immobile

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di BORGORICCO (Codice: B031) (Provincia di PADOVA) Foglio: 15 Particella: 1320
---	--

IMMOBILE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA						
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz.					
					ha	are	ca			Reddito					
1	15	1320		-	seminativo	2	22	33	A21 A4	<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>€ 17,74</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>€ 11,53</td> </tr> </table>	Dominicale	€ 17,74	Agrario	€ 11,53	FRAZIONAMENTO n° 314710 1/2005 del 30/12/2005 in atti dal 30/12/2005
Dominicale	€ 17,74														
Agrario	€ 11,53														

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BORGORICCO con sede in BORGORICCO [STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n° 9365 1/2006 del 23/03/2006 in atti dal 03/04/2006 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	80008850283	Proprietà 1/1



COMUNE DI BORGORICCO

Provincia di Padova

Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica

35010 BORGORICCO, Viale Europa, 10 - cod. fiscale 80008850283 - p. IVA 01502870288 Telefono 049 579 85 80 - FAX 049 933 57 26

Prot. n. 0006522
Richiesta del 01/06/2020
N° 21/2020

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Vista l'istanza presentata da **Comune di Borgoriccio**, tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'area sita in Borgoriccio, censita in catasto:

Foglio 15 - Mapp.1320

Visto l'ex art. 18 della Legge 25 febbraio 1985, n. 47 modificato dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

Visti gli atti d'ufficio;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e la normativa regolamentare ad essi relativa;

Visto il Decreto del Presidente della Provincia n.41 del 12 aprile 2016. Piano di assero del Territorio – P.A.T. Comune di Borgoriccio (PD) – Ratifica ai sensi dell'art.15, comma 6, L.R. n.11/2004” pubblicato nel B.U.R. del Veneto n.39 del 29 aprile 2016;

Vista la Delibera di Consiglio comunale n.20 del 04/07/2019 avente ad oggetto “Approvazione variante n.1 al Piano degli Interventi ai sensi dell’art.18 della L.R. 11/2004”;

Vista la Delibera di Consiglio comunale n.26 del 15/05/2019 avente ad oggetto “Approvazione variante n.2 al Piano degli Interventi ai sensi dell’art.18 della L.R. 11/2004”;

CERTIFICA

che le aree censite in questo comune, alla data del 01/06/2020, sono così destinate dal Piano Regolatore Comunale:

Foglio	Mappale	Identificativo	Destinazione Urbanistica
15	1320	C1.2-64	Lotti Liberi
15	1320	E2-51	Ambito PUA – P.P. CAPOLUOGO

che gli interventi urbanistici nella suddetta area devono rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in vigore, dettanti la principale disciplina della Zona, e tutte le disposizioni delle Leggi Statali, Regionali e dei Regolamenti in vigore, in particolare - in presenza di zone E (agricole) - della ex L.R. n. 24 del 5 marzo 1985.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge, precisando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio.

Borgoriccio li 01/06/2020

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO
Unità Operativa n. 7 - Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica
Franco Geom. Silvana
(firma ex art. 24, c. 2 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



