



COMUNE di BORGORICCO

Provincia di Padova

AREA SERVIZI TERRITORIALI E PATRIMONIALI – UFFICIO LAVORI PUBBLICI

Prot. n. 0002702

in data 01/03/2013

PERIZIA PER LA VALUTAZIONE DI UN TERRENO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE E ARTIGIANATO DI SERVIZIO POSTO NEL CENTRO DEL CAPOLUOGO DI BORGORICCO (P.U.A. “IL CARDO SUD”) - LOTTO 7.

PREMESSO CHE con la deliberazione di Consiglio Comunale n°17 del 30/06/2012 esecutiva, di “Approvazione bilancio di previsione per l'esercizio 2012 e dei relativi allegati”, si prevedeva al TITOLO IV Parte Prima – Entrate “Entrate da alienazioni” un'entrata € 468.000,00;

VISTA la deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 17/04/2008 con la quale si è provveduto ad approvare il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Il Cardo Sud” da realizzarsi nel centro del capoluogo di Borgoriccio, su progetto redatto dagli architetti Remigio Libralon e Andrea Baggio di Camposampiero (PD);

EVIDENZIATO che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 28/11/2009 sono state approvate le perizie di stima per l'alienazione in capoluogo di Borgoriccio di n° 4 lotti edificabili facenti parte del piano urbanistico attuativo “Il Cardo Sud” lotti n. 5, 6 e 7 per un valore di € 165.000,00 e lotto n. 8 per un valore di € 175.000,00;
- con determinazione dirigenziale n. 532 del 28/11/2009 è stata indetta l'asta pubblica per l'alienazione dei quattro lotti edificabili sopra indicati;
- con determinazione dirigenziale n. 609 del 31/12/2009 è stato preso atto che la gara per l'alienazione dei lotti edificabili n. 5, 6, 7 e 8 facenti parte del piano urbanistico attuativo “Il Cardo Sud” è andata deserta;

RISCONTRATO che per procedere all'alienazione dei lotti edificabili n. 7 e 8, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, è necessario aggiornare le perizie redatte nell'anno 2009;

Il sottoscritto geom. Ferrara Simone sulla scorta della precedente perizia di stima relativa al lotto edificabile n. 7 facente parte del piano urbanistico attuativo “Il Cardo Sud”, dopo aver assunto informazioni sul più probabile valore dei terreni aventi caratteristiche simili a quelle dell'area in oggetto, ritiene di poter esprimere la seguente valutazione.

A) DESCRIZIONE DEL TERRENO – DATI CATASTALI

L'immobile è costituito da un appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati posto all'interno di una lottizzazione in corso di realizzazione, avente una superficie complessiva di mq. 795,00. L'immobile in oggetto, secondo il frazionamento allegato, viene così identificato al N.C.T. del Comune di Borgoriccio: fg. n° 15, mapp. 1454 di are 7 e ca 95, qualità: seminativo, classe: 2 con Reddito Dominicale pari ad € 6,32 e Reddito Agrario pari ad € 4,11;

Il lotto confina:

1. a NORD con lotto destinato a verde pubblico primario che assieme ad altri terreni farà parte del futuro parco pubblico;
2. a EST con lotto destinato a edificazione residenziale, commerciale, direzionale e artigianale di servizio;
3. a SUD con la strada di lottizzazione in corso di completamento che collega il futuro insediamento direttamente a Viale Europa e quindi al centro del capoluogo;
4. a OVEST con lotto destinato a edificazione residenziale.

B) DATI URBANISTICI

Il vigente P.R.G. individua l'area come zona destinata all'espansione dell'insediamento abitativo, che essendo localizzata all'interno del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Il Cardo sud" presenta i seguenti indici:

1. superficie fondiaria: 795 mq.
2. volume massimo edificabile: 1000 mc.
3. altezza massima fabbricato: 8,50 ml.
4. distanza dalla strada: 7,50 ml.
5. distanza dai fabbricati min.: 10,00 ml.
6. superficie a parcheggio: min 2 posti auto, quello non coperto di sup. min. 12,50 mq.

C) INSERIMENTO URBANO - DESCRIZIONE DEL TERRENO

L'immobile oggetto della presente stima ha una forma rettangolare e presenta le seguenti dimensioni di 33,00 mt. circa di profondità in affaccio e 24,50 mt. circa di fronte stradale sulla nuova strada di lottizzazione.

L'area è inserita in un contesto residenziale di futura realizzazione alla quale si accede da Corso Italia una laterale di Viale Europa strada principale del centro del capoluogo e dista circa 250 mt. dalla Sede Municipale, 350 mt. dalla locale Chiesa Parrocchiale, a 250 mt dal Cimitero Comunale e a circa 400 mt. da tutti i principali servizi del paese.

Lungo il lato nord del lotto sarà realizzato un parco urbano di notevole dimensione che verrà collegato alla piazza principale del capoluogo mediante un percorso ciclopedonale pavimentato.

D) CRITERI DI STIMA

La valutazione dell'immobile avviene esclusivamente sulla base delle potenzialità edificatorie dell'area che come stabilito dalle norme del vigente Piano Urbanistico Attuativo, prevede un'edificazione pari a mc. 1.000,00 con destinazione: residenziale, direzionale, commerciale e artigianale di servizio.

E) VALUTAZIONE

In relazione a quanto innanzi illustrato e sulla base del criterio di stima di cui al punto precedente si determina il seguente più probabile valore venale:

$$\text{valore venale dell'area} = \text{mc. } 1.000,00 \times 145,00 \text{ €/mc.} = \text{€ } 145.000,00=$$

Pertanto si stima che il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto ammonta ad € 145.000,00= (centoquarantacinquemila/00).



Ufficio Tecnico
geom. Simone Ferrara

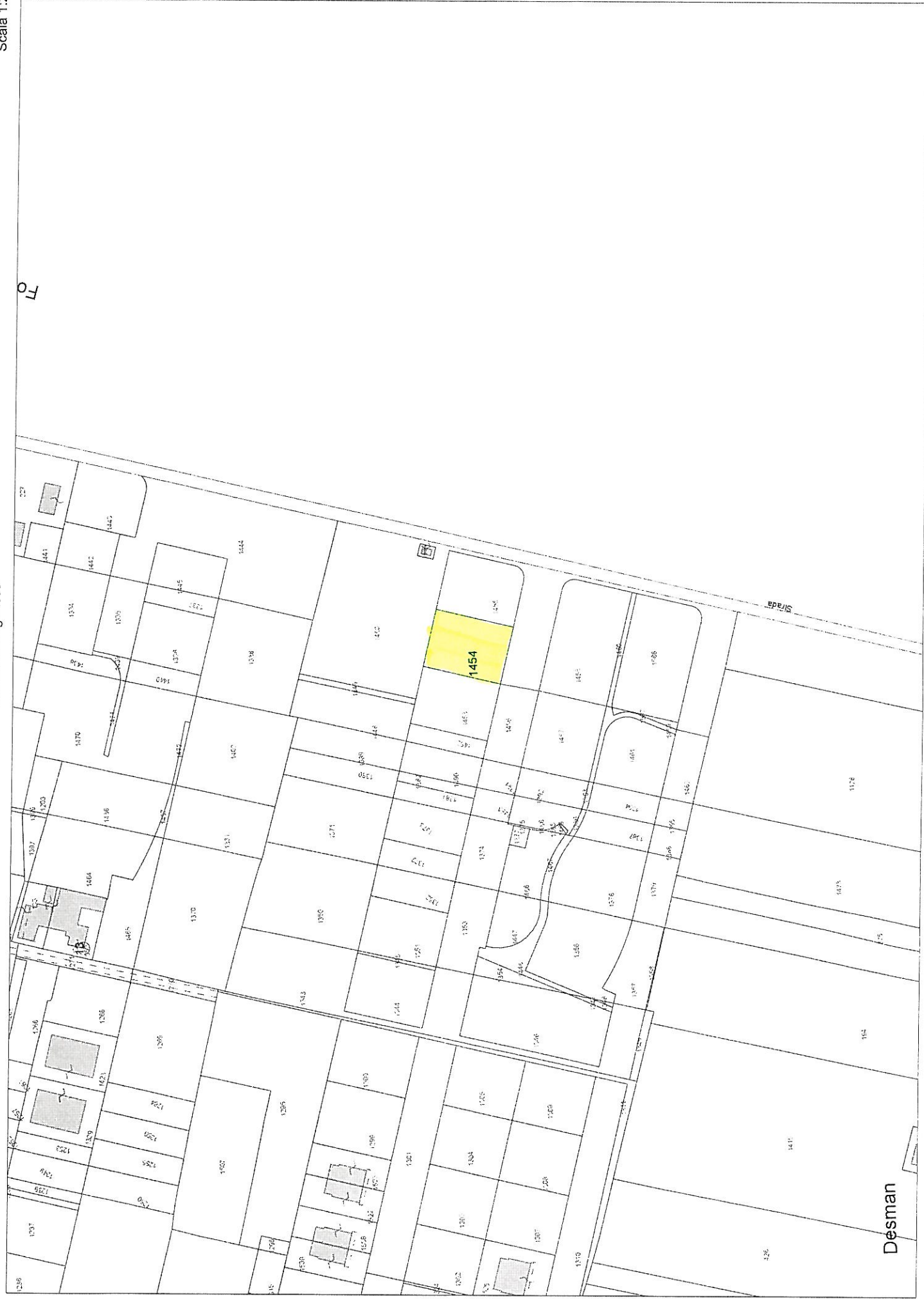
- allegati: 1) estratto di mappa;
2) documentazione fotografica;
3) certificato di destinazione urbanistica.

Adempimenti ex art. 4 e 5 L. 241/90

Servizio organizzativo responsabile dell'istruttoria e dell'emissione del provvedimento:	Area Servizi Territoriali e Patrimoniali - Ufficio Lavori Pubblici		
Responsabile del Procedimento: geom. Simone Ferrara	ORARI DI RICEVIMENTO		
Responsabile del Servizio: Dott. Valerio Zampieri	Lunedì	Mercoledì	Venerdì
Istruttoria: geom. Simone Ferrara	10:30 - 13:00	16:00 - 18:00	10:30 - 13:00

COMUNE DI BORGORICCO - Viale Europa n.10 - 35010 Borgoricco (PD)
☎ 049/9337916 ☎ 049/9335726 - C.F.80008850283 P.I.01502870288

e-mail: lavoripubblici@comune.borgoricco.pd.it
<http://www.comune.borgoricco.pd.it>



Visura per immobile

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di BORGORICCO (Codice: B031) (Provincia di PADOVA)		
	Foglio: 15	Particella: 1454	

IMMOBILE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
							ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	15	1454		-	seminativo	2	07	95	A21 A4	€ 6,32	€ 4,11	FRAZIONAMENTO n° 76289 1/2008 del 08/04/2008 in atti dal 08/04/2008
Annotazione			SR									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BORGORICCO con sede in BORGORICCO		80008850283	Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n° 312 1/2012 del 07/12/2011 in atti dal 04/01/2012 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO		



COMUNE DI BORGORICCO

(Provincia di Padova)

35010 – Viale Europa, n.10 - C.F.80008850283 - P.I.01502870288

Tel. 049/9337911 – Fax 049/9335726

POSTA ELETTRONICA: comune.borgorico.pd@pec.veneto.it SITO INTERNET: www.comune.borgorico.pd.it

Li, 01/03/2013
Richiesta prot. del 01/03/2013
N° 0002702

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Vista l'istanza presentata da residente a in , tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'area sita in Borgorico, censita in catasto:

Foglio 15 - Mapp.1454

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;

CERTIFICA

che le aree censite in questo comune, alla data del 19/03/2013, sono così destinate dal Piano Regolatore Comunale:

Foglio	Mappale	Identificativo	Destinazione Urbanistica
15	1454		Area per la circolazione
15	1454	C2.2-BN15	Nuova espansione rada
15	1454	FS-35	Verde pubblico per parco, gioco e sport
15	1454		ambito PUA - PUA "Il Cardo sud"

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.

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.

Borgorico li 01/03/2013

Il Funzionario Responsabile

Tabella CDU - data del 01/03/2013

CDU alla data del 01/03/2013

Certificato di Destinazione Urbanistica - data 01/03/2013											
Foglio	Mappale	Sup.Censuaria	Sup.Grafica	Stato	ID	Tema	Previsione urbanistica	ref.NTA	Tipo oggetto	mq censuari	mq grafici
15	1454	795	795	Vigente		zonizzazione	Area per la circolazione		Area	343	343
15	1454	795	795	Vigente	C2.2-BN15	zonizzazione	Nuova espansione rada		Area	14	14
15	1454	795	795	Vigente	FS-35	zonizzazione	Verde pubblico per parco, gioco e sport		Area	438	438
15	1454	795	795	Vigente		PUA	ambito PUA - PUA "Il Cardo sud"		Area	795	795