

RELAZIONE DI STIMA SINTETICA

Area verde in via F.lli Cervi

1. Descrizione: Il bene oggetto della presente stima è un appezzamento di terreno di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta, attualmente adibito a verde.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale alienare il lotto di terreno in quanto si tratta di una proprietà residuale, compresa tra edifici privati e quindi difficilmente fruibile dalla collettività. A tale proposito è stata redatta una scheda sintetica dell'intervento da parte dell'ufficio tecnico, che di seguito si riassume:

lotto	superficie	volume
N° 1	Mq 153	Mc 135

2. Ubicazione: E' ubicato in via F.lli. Cervi ed è censito al N.C.T. foglio 25 mp. 528 mq. 153

3. Consistenza e destinazione urbanistica: Il lotto di terreno che si intende alienare ha una forma regolare (circa 25 m x 6 m) ed è catastalmente censito come seminativo.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il lotto è individuato secondo il PI vigente in zona residenziale di tipo C1/13a (ATO Capoluogo) e quindi non vi è necessità di adeguare gli standard urbanistici. L'indice di edificabilità è di 0,88 mc / mq.

4. Indagini di mercato: Le indagini effettuate fanno riferimento a fonti di tipo *dirette*, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale, e dalla stima di aree di tipo C2 acquisite agli atti. Il valore derivato dall'indice territoriale è stato incrementato del 25% poiché trattasi di un valore al netto degli spazi pubblici.

Lotti	Area di riferimento	Valore riferito all'Indice territoriale	Valore incrementato del 25%
Area C2 in via Trieste a Vaccarino	Zona periferica	23 euro/mq	29 euro/mq
Area C2 in via Pasolini	Zona centrale	100 euro/mq	125 euro/mq

5. Metodologia di stima: Sintetico comparativo per confronto diretto.

Il procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Il valore unitario di mercato per i terreni in questione, viene individuato in euro **77,00** al metro quadrato (media tra 29 e 125 euro/mq). Poiché l'area di via F.lli Cervi ricade nell'ATO del Capoluogo che presenta maggiori servizi si ritiene necessario che l'importo sia opportunamente calibrato con i coefficienti di cui alla L. 392/1978:

- **1,20** immobile situato nella zona edificata compresa tra quella periferica e il centro storico;
- **1** immobile situato nel centro edificato.

Si considera inoltre un coefficiente di compensazione pari a **0,90** in quanto si tratta di una zona residuale interclusa tra edifici esistenti.

6. Valore del terreno: Assunti questi valori, si può affermare che il valore di mercato più probabile per il lotto considerato, di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta è il seguente:

$$\text{mq. } 153 \times 77,00 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,90 = \text{euro } 12.723,00$$

Piazzola sul Brenta, 8/11/2022

IL RESPONSABILE AREA TECNICA LL.PP.

Manutenzioni, Patrimonio e Ecologia

Dott. Gianni Bozza




PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Art. 58 d.l. 112 del 25.06.2008 - convertito in Legge n. 133/2008

SCHEDA n. 1

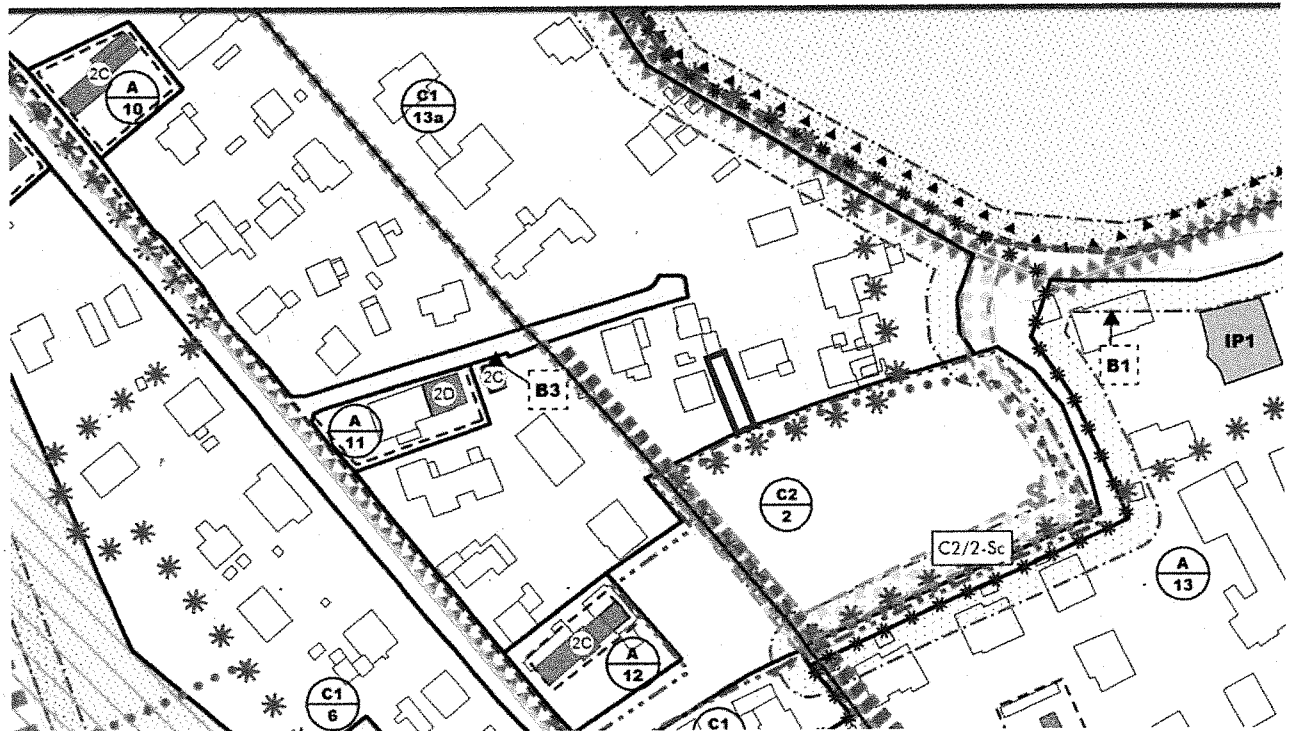
- 1 - Denominazione: Lotto terreno edificabile
- 2 - Identificazione catastale: Foglio N.C.T. foglio 25 map. 528
- 3 - Superficie catastale: mq 153
- 4 - Ubicazione dell'area: Via F.lli Cervi
- 5 - Destinazione d'uso Urbanistica: Zona C1



Ortofoto 2022



Estratto catastrale



Estratto del piano degli interventi

