

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA PER LA VALUTAZIONE DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN CORSO ITALIA A BORGORICCO - LOTTO N. 5 (FOGLIO N. 15 MAPP. 1452-1390-1382).

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 Corso Italia, avente una superficie catastale complessiva di mq. 790,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui trattasi è così identificato al Catasto Terreni del Comune di Borgoriccio:

- fg. n° 15, mapp. 1452 di are 2 e ca 48, qualità: seminativo, classe: 2 con Reddito Dominicale pari ad € 1,97 e Reddito Agrario pari ad € 1,28;
- fg. n° 15, mapp. 1390 di are 3 e ca 97, qualità: semin-arbor, classe: 2 con Reddito Dominicale pari ad € 3,15 e Reddito Agrario pari ad € 2,05;
- fg. n° 15, mapp. 1382 di are 1 e ca 45, qualità: semin-arbor, classe: 2 con Reddito Dominicale pari ad € 1,15 e Reddito Agrario pari ad € 0,75;

L'area edificabile in oggetto confina: a Nord con area destinata a verde pubblico primario che assieme ad altri terreni è parte dell'attuale parco pubblico, ad Est con lotto destinato a edificazione residenziale di proprietà comunale, a Sud con la strada comunale denominata Corso Italia mentre ad Ovest con altro lotto destinato a edificazione residenziale di altro proprietario.

POSSIBILITA' EDIFICATORIE - 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” approvato con delibera di Consiglio comunale n. 21 del 17/04/2008 presenta i seguenti indici:

- **superficie fondiaria:** 790 mq.
- **volume massimo edificabile:** 1000 mc.
- **altezza massima fabbricato:** 8,50 ml.
- **distanza dalla strada:** 7,50 ml.
- **distanza dai fabbricati min.:** 10,00 ml.
- **superficie a parcheggio:** min 2 posti auto, quello non coperto di sup. min. 12,50 mq.

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 24,10 mt. circa di fronte stradale sulla nuova strada di lottizzazione.

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 250 mt. dalla Sede Municipale, 350 mt. dalla locale Chiesa Parrocchiale, a 200 mt dal Cimitero Comunale e a circa 400 mt. da tutti i principali servizi del paese. Il lotto confina a nord con la principale area a verde pubblico sita nel comune di Borgoricco.

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. 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 marzo 2016, riguardante un lotto edificabile adiacente a quello oggetto

di stima, il cui valore a base d'asta ammontava ad € 100.000,00 – aggiudicazione definitiva con determina del Responsabile del Servizio n. 113 del 19/04/2016.

VALUTAZIONE

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

$$\text{mc. } 1.000,00 \times 100,00 \text{ €/mc.} = \text{€ } 100.000,00=$$

Pertanto ritenuto di avere fedelmente accertato ed individuato in **Euro 100.000,00= (centomila/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.