

COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO

Prov. di Padova

Ufficio tecnico comunale - area edilizia privata, urbanistica e ambiente

Li 13.04.2015

RELAZIONE ESTIMATIVA

Oggetto: Determinazione del valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile sita in San Giorgio in Bosco censita al Catasto Terreni al foglio n. 36 - mappali nn. 763 – 764 e 178 parte.

La presente stima consegue alla richiesta dell'Amministrazione Comunale, ed è preordinata a determinare il più probabile valore di mercato e cioè in comune commercio dell'area oggettivata, per procedere alla alienazione del diritto di proprietà, secondo le norme vigenti.

Identificazione dell'area, sua ubicazione e destinazione urbanistica.

Il terreno (di proprietà comunale) è censito in Comune di San Giorgio in Bosco al Catasto Terreni - foglio n. 36°:

- mappale n. 763 di mq. 54;
- mappale n. 764 di mq. 2133;
- mappale n. 178 parte, per una superficie di circa mq. 268 (da frazionare);

per una superficie complessiva catastale di mq. 2.455, come meglio perimetrata in colore rosso nell'allegato estratto di mappa catastale.

Lo stesso immobile è situato nella zona produttiva a sud della frazione di Paviola.

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, adottato con deliberazione del Commissario ad acta n. 55 del 30.06.1995, e approvato dalla Giunta Regionale

del Veneto con deliberazione n. 3243 del 23.09.1997, e in particolare dalla Variante parziale n. 36 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 18.03.2015, esecutiva, il terreno ricade in zona produttiva di "D1". Trattasi, dunque, di area edificabile sulla quale il permesso di costruire è rilasciabile in diretta attuazione della strumentazione urbanistica vigente.

La edificabilità su detta area è disciplinata dall'art. 29 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., secondo le quali, l'area interessata ha un indice di copertura massimo del 60% della superficie fondiaria. Nella citata zona D1, sono ammessi insediamenti artigianali e industriali e commerciali, secondo la disciplina prevista dall'art. 22 delle surrichiamante Norme tecniche di attuazione. Le distanze minime dai confini di proprietà sono stabilite in mt. 5, mentre quelle tra pareti contrapposte di edifici fronteggianti in almeno mt. 10. L'altezza massima della nuova costruzione è fissata in mt. 12,50 salvo specifiche esigenze per impianti tecnologici.

Il lotto è direttamente fronteggiante alla strada comunale con la quale confina a est (mapp. 255), mentre a nord confina sempre con l'area a verde attrezzato di proprietà comunale. A sud confina con i mappali nn. 791 e 239. Trattandosi di un' area non ricompresa all'interno del perimetro di uno strumento urbanistico attuativo, la sua edificabilità sarà subordinata, all'atto di rilascio del permesso di costruire, al pagamento ordinario del contributo di costruzione.

Per la situazione dell'area, si richiama in ogni caso quanto riportato nell'elaborato approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4/2015. Nel quadro giuridico, ed estimativo ora esposto, si inquadra pertanto la presente perizia di stima.

Criterio di stima: la valutazione viene effettuata con metodo comparativo, ovvero mediante indagine sul mercato immobiliare locale per beni analoghi per ubicazione, destinazione e consistenza.

STIMA

Sono state in proposito sentite agenzie immobiliari, mediatori e notai operanti nella zona.

Il valore di mercato per l'area edificabile in questione è stimata in zona da € 120,00 a € 130,00 al mq.

Ne deriva che **il valore medio di mercato** è prossimo a:

$$\text{Valore venale} = \text{mq. } 2.455 \times (120 + 130) : 2 = \text{€ } 306.875,00$$

Poiché l'alienazione del lotto avverrà a corpo e non a misura, e a mezzo di una procedura di vendita aperta, si ritiene congruo arrotondare il valore medio di mercato sopra indicato in :

Valore di mercato a base di vendita = € 310.000,00

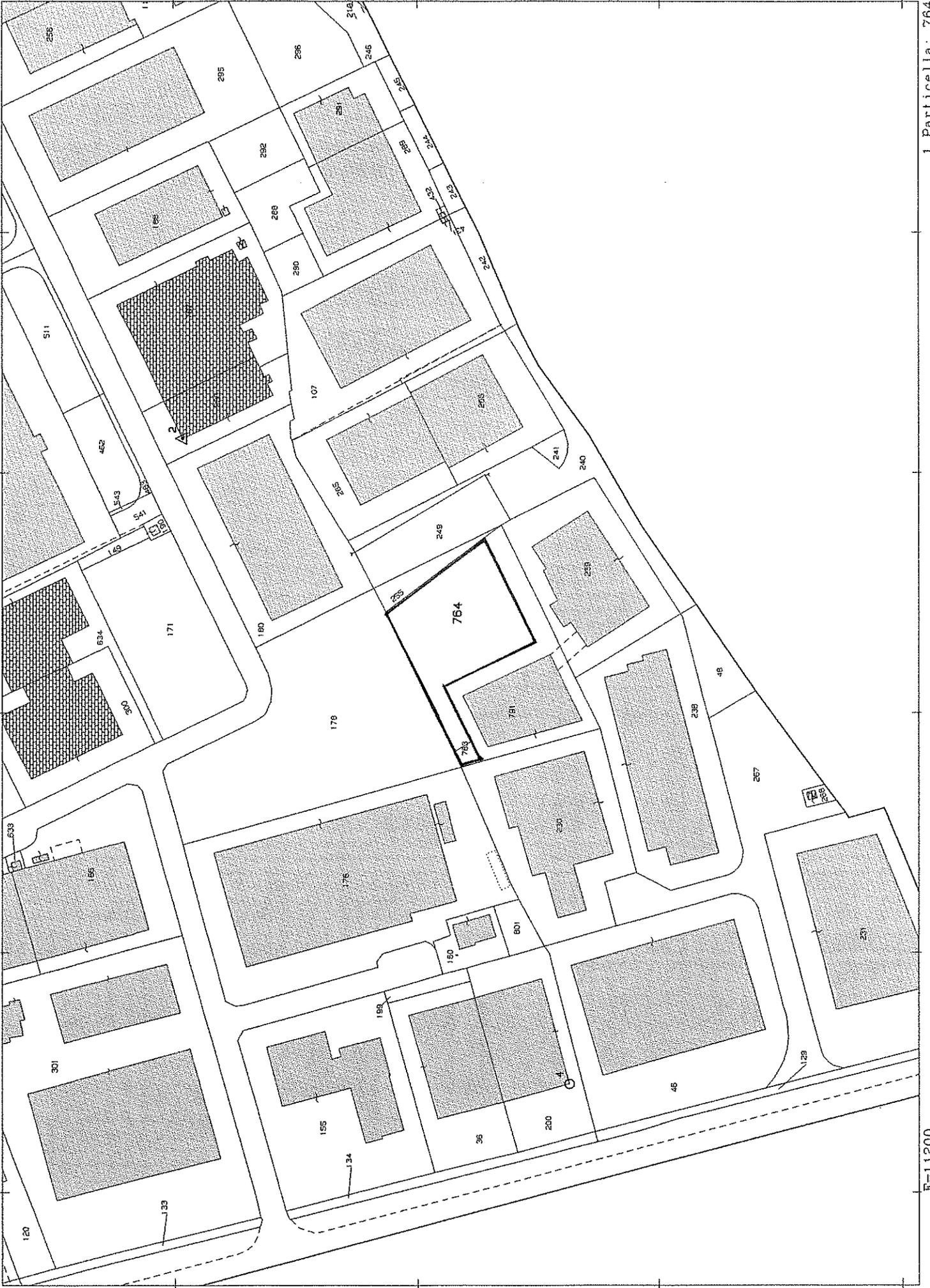
Il Tecnico



IL RESPONSABILE 1^a AREA TECNICA
EDILIZIA PRIVATA
URBANISTICA AMBIENTE
(Barbara Mauri)

Barbara Mauri

Allegato: Estratto di mappa catastale con indicato in colore rosso l'area oggetti di stima, e pertinenti visure.





Ufficio Provinciale di Padova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/12/2014 - Ora: 10.38.44 Fine
Visura n.: T73522 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO IN BOSCO (Codice: H897)		
	Provincia di PADOVA		
Catasto Terreni	Foglio: 36 Particella: 178		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	36	178	-	-	SEMIN ARBOR	67 95	C20	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 44,71 L. 86.568</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 33,34 L. 64.553</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 44,71 L. 86.568	Agrario Euro 33,34 L. 64.553	FRAZIONAMENTO del 02/11/1977 n. 394 in atti dal 06/11/1978
Dominicale Euro 44,71 L. 86.568	Agrario Euro 33,34 L. 64.553										
Notifica				Partita		4398					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1982 Voltura n. 438 in atti dal 30/05/1984 Repertorio n.: 11540 Rogante: SALEMI Sede: PADOVA Registrazione: UR Sede: PADOVA			
DATI DERIVANTI DA			
n: 3789 del 30/03/1982			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Padova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/12/2014 - Ora: 10.40.20 Fine
Visura n.: T74456 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO IN BOSCO (Codice: H897)		
Catasto Terreni	Provincia di PADOVA		
	Foglio: 36 Particella: 763		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	36	763	-	-	SEMINATIVO 3	00 54	C20	Dominicale Euro 0,36	Agrario Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 04/11/2005 n. 253417.1/2005 in atti dal 04/11/2005 (protocollo n. PD0253417)
Notifica										
Partita										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO con sede in SAN GIORGIO IN BOSCO	00682280284*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Padova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/12/2014 - Ora: 10.41.09 Fine
Visura n.: T74937 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO IN BOSCO (Codice: H897)
Catasto Terreni	Provincia di PADOVA Foglio: 36 Particella: 764

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito				
1	36	764		-	SEMIN ARBOR	21 33	C20	Dominicale Euro 14,03	Agrario Euro 10,47	FRAZIONAMENTO del 04/11/2005 n. 253417.1/2005 in atti dal 04/11/2005 (protocollo n. PD0253417)		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Notifica</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Partita</td> </tr> </table>											Notifica	Partita
Notifica	Partita											

INTESTATO

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO con sede in SAN GIORGIO IN BOSCO	00682280284*	(1) Proprieta per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria