

CITTÀ DI PIOVE DI SACCO

Provincia di Padova
SETTORE VI TECNICO – EDILIZIA PUBBLICA - PATRIMONIO

Sede Municipale, 28/11/2022

Oggetto: Manifestazione di interesse per l'acquisto di area di proprietà comunale sita in via Carducci
Valutazione e considerazioni tecnico estimative

1. Premesse

In data 20/07/2021, prot n. 28847, è pervenuta manifestazione di interesse da parte del signor Z.N. ad acquisire un terreno di proprietà comunale ubicato in Via Carducci.

2. Individuazione dell'immobile

L'immobile che il richiedente intende acquistare, fa parte del patrimonio indisponibile del Comune di Piove di Sacco ed è catastalmente censito all'N.C.T. Fg. 15 mappale 397, per una superficie catastale di mq 420.



3. - Confini

L'immobile confina: a nord, a sud e ad est con proprietà privata e ad ovest con la viabilità pubblica comunale Via Carducci. Lungo il lato Ovest, prospiciente via Carducci, l'area risulta delimitata con una recinzione costituita da pali in legno e rete metallica come evidenziato nella foto allegata.



VALUTAZIONE DEL PROPONENTE

5. - Stima dell'area del proponente

La proposta formulata dal Richiedente si basa su una stima, effettuata dallo stesso che dichiara la propria disponibilità ad acquisire in proprietà l'area per un valore quantificato in € 4.500,00, per una superficie stimata di mq 450 e un valore al mq pari a € 10,00/mq.

RICHIESTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Data la carenza di posti auto nella zona e, considerate le esigenze delle attività di ristorazione presenti, l'amministrazione comunale si è espressa favorevolmente alla cessione dell'area alle seguenti condizioni:

- l'area dovrà essere frazionata al fine di consentire la realizzazione di una superficie, stimata in mq 113, da destinare a parcheggio di uso pubblico come meglio identificato nella planimetria allegata.

L'area, così rideterminata nella superficie, è stata quindi inserita all'interno del Piano delle Alienazioni 2022 il cui aggiornamento è stato approvato con delibera del C.C. n. 52 del 30/09/2022.

Conseguentemente, con delibera della G.C. n. 60 del 25/11/2022, è stata adottata una variante urbanistica che attribuisce all'area oggetto di alienazione la destinazione a “verde privato”.



VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'UFFICIO TECNICO

6. - Stima dell'area dell'Ufficio Patrimonio

Il Comune non assegna alcun volume all'area che trova i limiti di edificazione previste dall'art. 24 delle vigenti NTA che ammettono la possibilità di ampliamento fino a 150 mc per edifici unifamiliari e/o 300 per bifamiliari in aderenza al fabbricato esistente. E ammessa altresì la localizzazione del credito. Si ritiene pertanto idonea l'applicazione della delibera di **G.C. nr. 99 del 17/11/2015** che prevede la determinazione del valore di cessione mediante consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare e criteri e modalità stabiliti dal DPR n. 138/98.

Richiami legislativi: DPR n. 138/98 – l'allegato "B" definisce un quadro generale delle unità immobiliari suddivise per categorie. L'allegato "C" definisce i criteri generali per la determinazione delle superfici catastali.

Dato OMI 2° semestre 2020 – Zona OMI D/3 periferica - abitazioni civili – stato conservativo normale – valore di mercato €/mq 1.000-1.200;

DPR n. 138/98 – allegato "B" - Unità immobiliare ricadente nel Gruppo "R" - Abitazioni;

DPR n. 138/98 - allegato "C" - Criteri di calcolo per i gruppi "R" e "P" -

lett. a – per le unità appartenenti alla categoria "R" la superficie catastale è data dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto;

lett. d – In presenza di superfici di aree scoperte che costituiscono pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare questa è computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nella lett. "a" e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

L'immobile di proprietà del Proponente ha una superficie catastale di **mq 332 (lett. "a")**, una superficie coperta stimata di mq 183 e un'area di pertinenza esclusiva pari a **mq 255 (lett. "d")**.

L'immobile di proprietà comunale come indicato al punto 2 consta di una superficie catastale di mq 420.

Criteri e modalità di calcolo

Si è assunto come valore OMI il dato **massimo** pari a €/mq 1.200,00.

Come superficie di pertinenza esclusiva il calcolo è così definito:

- pertinenza computata al 10% (mq 332 – mq 255) = mq 77;
- pertinenza computata al 2% (mq 327 – mq 77) = mq 250.

Pertanto il più probabile valore dell'area è così definito:

- €/mq 1.200 x 0,10 x mq 77 = € 9.240,00
- €/mq 1.200 x 0,02 x mq 250 = € 6.000,00

Il valore così determinato è pari a € 15.240,00 corrispondente a €/mq 46,61

7. - Condizioni obbligatorie di cessione

L'eventuale cessione dell'area è subordinata alle seguenti condizioni a carico dell'acquirente:

- spese frazionamento come previsto dall' art. 7 – Spese tecniche del vigente regolamento
- spese notarili come previsto dall'art. 7 – Spese tecniche del vigente regolamento
- istituzione di vincolo di inedificabilità e destinazione dell'area esclusivamente a giardino "verde privato";

il Responsabile del Settore VI
geom. Freddy Sambin

il Tecnico Istruttore
arch. Christianne Bergamin