

CITTÀ DI PIOVE DI SACCO

Provincia di Padova
SETTORE VI TECNICO – EDILIZIA PUBBLICA – PATRIMONIO

Sede Municipale, 30/10/2022

Oggetto: Manifestazione di interesse per l'acquisto di aree di proprietà comunale sita in via della Pace a Piovega.

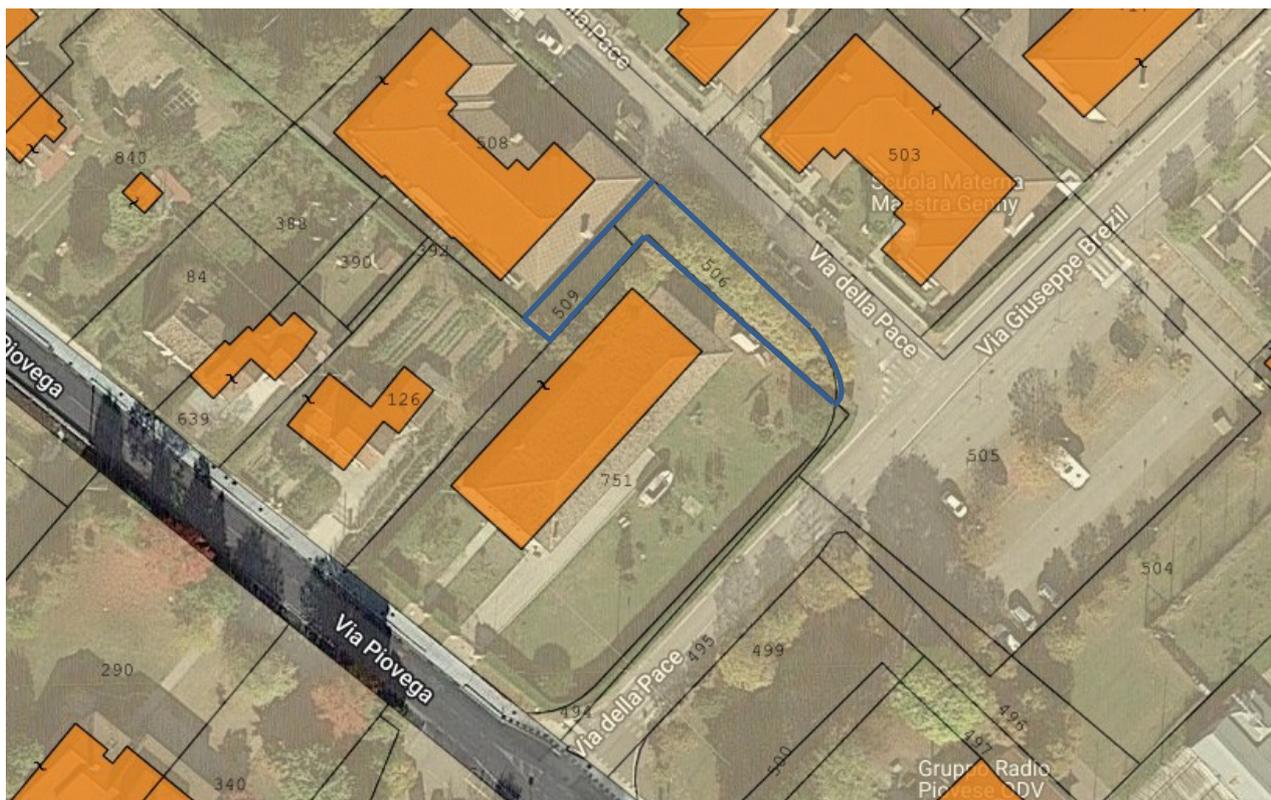
Valutazione e considerazioni tecnico estimative

1. Premesse

In data 26/05/2022, prot n. 23710, è pervenuta richiesta da parte di un privato che manifesta l'interesse ad acquisire un terreno di proprietà comunale ubicato in Via Della Pace.

2. Individuazione dell'immobile

L'immobile che il richiedente intende acquistare fa parte del patrimonio indisponibile del Comune di Piove di Sacco ed occupa una porzione di mq 307 corrispondenti al mappale 506 e 509, Foglio 1 del N.C.T. Si tratta di una fascia ad L larga mediamente 5 metri.



3. - Confini

L'area confina lungo i due lati interni sud est e sud ovest con una proprietà privata (Barchessa Loredan Foscarini Miotto, edificio sottoposto a vincolo monumentale ex D.Lgs 42/2004), lungo il lato esterno a nord/est con via della Pace, lungo il lato esterno a nord ovest con altra proprietà privata.



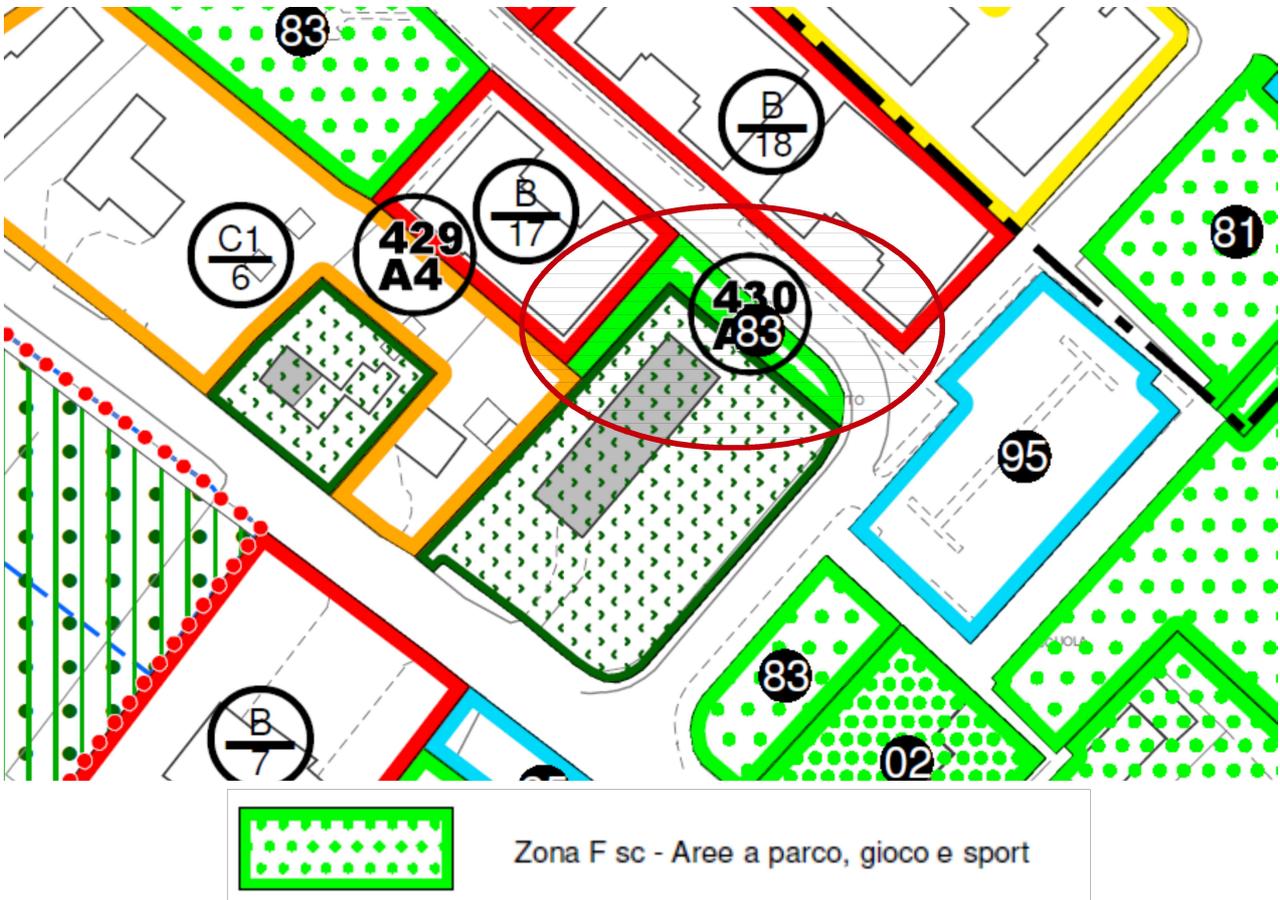
mapp. 506



mapp. 509

4. Destinazione urbanistica

L'immobile insiste su area definita dallo strumento urbanistico vigente quale zona "F" sc, esistente - Area a parco gioco e sport.



VALUTAZIONE DEL PROPONENTE

5. - Stima dell'area del proponente

Il richiedente non formula alcuna stima di valore.

RICHIESTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'amministrazione comunale si è espressa favorevolmente alla cessione di solo una parte dell'area oggetto di manifestazione di interesse, e più precisamente quella, corrispondente al mapp. 509, interclusa tra la Barchessa Loredan Foscarini Miotto e il condominio adiacente (via della Pace 1) mantenendo l'area prospiciente la strada (mapp 506) a verde pubblico. Come meglio evidenziato nella planimetria sottostante.

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 unifamigliari e/o 300 per bifamigliari in aderenza al fabbricato esistente. E ammessa altresì la localizzazione del credito.

Si ritiene quindi idoneo applicare i criteri stabiliti dalla delibera di **G.C. nr. 99 del 17/11/2015** che stabilisce di determinare il valore di cessione mediante consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare e criteri e modalità stabiliti dal DPR n. 138/98 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

In relazione al bene oggetto di stima si individuano i seguenti **parametri**:

Valore di mercato €/mq 900-1.150 (Dato OMI 2° semestre 2021 – Zona OMI RI extraurbana – Destinazione Residenziale – Categoria Catastale A2 – Abitazione di tipo civile– stato conservativo normale)

Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto: mq 247 (calcolo UT)

Aree di pertinenza esclusiva: mq 1.659 (Calcolo UT)

Area pubblica oggetto della presente stima:

mapp. 509: mq 97 (da visura catastale)

mapp. 506: mq 210 (da visura catastale)

Criteria e modalità di calcolo:

L'area è collocata in un contesto di particolare pregio, si tratta infatti di una zona residenziale di recente realizzazione dotata di tutte le opere di urbanizzazione; l'acquisizione dell'area oggetto di manifestazione di interesse permetterebbe al fabbricato di poter essere asservito dalla viabilità su ulteriore lato della lottizzazione. Per queste ragioni si ritiene che il dato dell'OMI sia sottostimato e pertanto si è stabilito di assumere per il calcolo il valore di €/mq 1.400.

Come superficie di pertinenza esclusiva il calcolo è così definito (rif. Allegato C del DPR 138/1998, 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*:

- pertinenza computata al 10%: mq 247;
- pertinenza computata al 2% (mq 1.659 + mq 307 – mq 247) = mq 1.719

Pertanto il più probabile valore dell'area complessiva (area già di proprietà del privato + area pubblica oggetto di interesse) è così definito:

- €/mq 1.400 x 0,10 x mq 247 = € 34.580
- €/mq 1.150 x 0,02 x mq 1.719 = € 48.132

Totale per mq 1.966 = € 82.712

che corrisponde ad un valore pari a **42,07 €/mq**

Stima per l'area oggetto di manifestazione di interesse (307 mq): **€ 12.915,86**

Qualora venisse valutata l'alienazione esclusivamente dell'area corrispondente al mapp. 509 la stima viene rideterminata nel seguente modo:

- pertinenza computata al 10%: mq 247;
- pertinenza computata al 2% (mq 1.659 + mq 97 – mq 247) = mq 1.509

Pertanto il più probabile valore dell'area complessiva (area già di proprietà del privato + area pubblica corrispondente al mapp. 509) è così definito:

- €/mq 1.400 x 0,10 x mq 247 = € 34.580
- €/mq 1.150 x 0,02 x mq 1.509 = € 42.252

Totale per mq 1.756 = € 76.832

che corrisponde ad un valore pari a **43,75 €/mq**

Stima per l'area del solo mapp. 509 (97 mq): € 4.244,14

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