

CITTÀ DI PIOVE DI SACCO

Provincia di Padova
SETTORE VI TECNICO – EDILIZIA PUBBLICA - PATRIMONIO

Sede Municipale, 30/10/2022

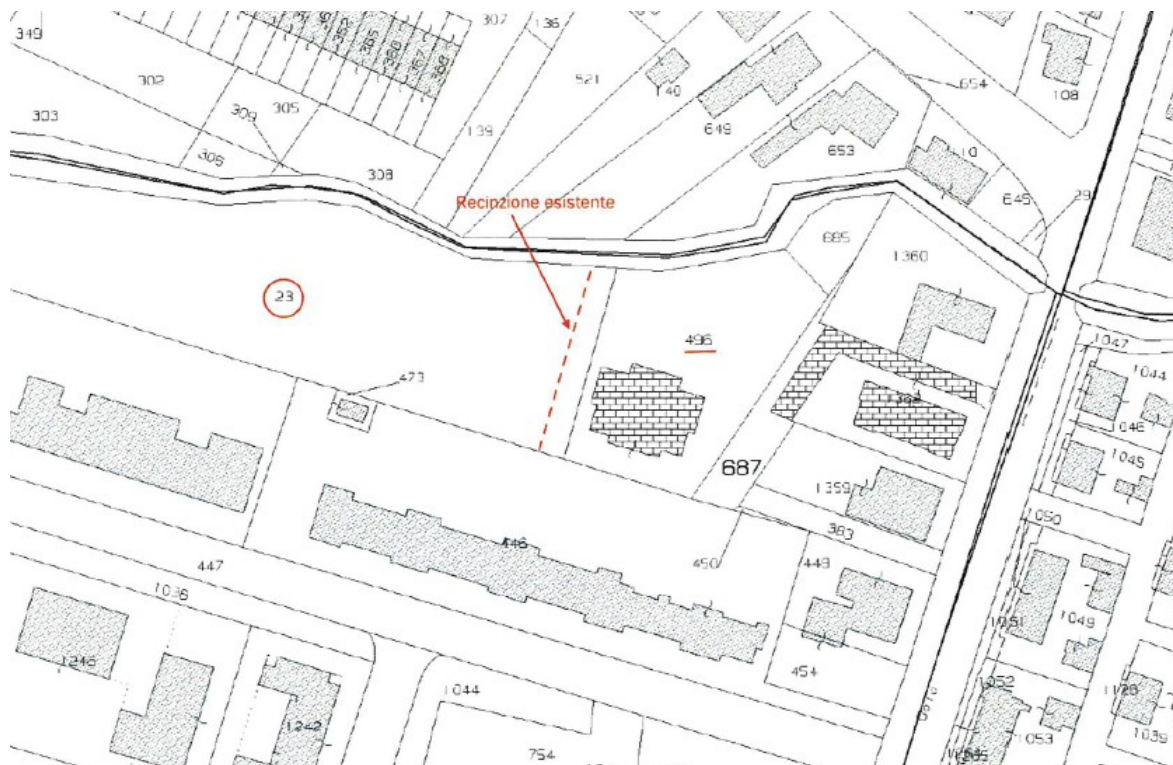
**Oggetto: Manifestazione di interesse per l'acquisto di area di proprietà comunale sita in via Paolo VI
Valutazione e considerazioni tecnico estimative**

1. Premesse

In data 27/05/2022, prot n. 23942, è pervenuta richiesta da parte di un privato che manifesta l'interesse ad acquisire un terreno di proprietà comunale ubicato in Via Paolo VI.

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 circa mq 200 all'interno del mappale 23, Foglio 15 del N.C.T. Si tratta di una fascia lunga circa 40 metri e larga circa 5 metri.



3. - Confini

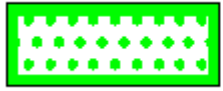
L'immobile confina: a nord con lo scolo demaniale, a Sud ed Est con proprietà privata e a Ovest con il verde pubblico comunale. L'area risulta già delimitata da una recinzione, posta quindi in area pubblica, costituita da paletti metallici, infissi in un cordolo in c.a., e rete metallica come evidenziato nella foto allegata.



4. Destinazione urbanistica

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



	Zona F sc - Aree a parco, gioco e sport
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

VALUTAZIONE DEL PROPONENTE

5. - Stima dell'area del proponente

Il richiedente dichiara che la superficie, valutata in base a calcoli grafici, corrisponde a circa 200 mq, senza formulare per essa alcuna stima di valore.

RICHIESTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'amministrazione comunale si è espressa favorevolmente alla cessione.

L'area 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 1.000-1.250 (Dato OMI 2° semestre 2021 – Zona OMI D/3 periferica – Destinazione Residenziale – Categoria Catastale A7 – Tipologia edilizia Ville e villini – stato conservativo normale)

Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto: mq 152 (calcolo UT)

Aree di pertinenza esclusiva: mq 698 (Calcolo UT)

Area pubblica oggetto della presente stima: mq 200 (Stima del Proponente)

Criteri e modalità di calcolo:

Si è assunto come valore OMI il dato massimo pari a €/mq 1.250,00.

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 152;
- pertinenza computata al 2% (mq 698 + mq 200 – mq 152) = mq 746.

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

- €/mq 1.250 x 0,10 x mq 152 = € 19.000,00
- €/mq 1.250 x 0,02 x mq 746 = € 18.650,00

Totale per mq 898 = € 37.650

che corrisponde ad un valore pari a **41,93 €/mq**

Stima per l'area oggetto di manifestazione di interesse (200 mq): **€ 8.386**

A tale cifra si ritiene di dover aggiungere una somma rapportata al valore della recinzione esistente. Tale somma viene quantificata in € 2.000.

Complessivamente si valuta quindi un corrispettivo pari a € 10.386

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