

**RELAZIONE TECNICA E VALUTAZIONE ECONOMICA PER
L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA
Art 5.3 N.T.O del P.I. del Comune di Galliera Veneta**

L'area in oggetto, per la quale si propone una variante urbanistica che consenta la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione artigianale, è situata in Comune di Galliera Veneta, in via Strà n° 7 e censita al Catasto:
Comune di Galliera Veneta – foglio 8° - N.C.E.U. - Sez. U – Partita 1000584 – Mapp. n. 346 – N.C.T. Mapp. n. 307, di Are 53.18, di proprietà del sig. Campagnolo Giovanni, nato a Galliera Veneta (PD) il 12/04/1945 ed ivi residente in via Campagna n. 25.

Si tratta di un lotto di terreno di forma regolare con lato sud prospiciente via Strà, con una superficie di 5.318 mq., sul quale insiste un fabbricato in avanzato stato di degrado, per una superficie coperta di circa 1.690 mq., originariamente adibito a stalla, magazzino, ricovero attrezzi e c.f.

Allo stato attuale, alcune parti dell'edificio sono parzialmente crollate; altre fortemente fatiscenti, fanno prefigurare ulteriori crolli delle strutture. La copertura è quasi interamente in lastre ondulate di Eternit, quindi soggette ad una operazione di bonifica in sede di demolizione dei fabbricati.

In data 26/09/1986 al protocollo n° 4341 è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 28 febbraio 1985 n. 47, a nome del proprietario precedente sig. Bertollo Amedeo.

La proposta di intervento prevede la totale demolizione dei corpi di fabbrica esistenti, la completa bonifica dell'area e la realizzazione di un edificio ad uso artigianale, con annessa casa del custode, per mq. 1.500 di superficie utile e, comunque con destinazione compatibile con quanto previsto all'Art. 34, delle N.T.O., del P.I., del Comune di Galliera Veneta.

Nella planimetria allegata si riporta, a puro titolo esemplificativo, il probabile sedime del nuovo edificio, demandando alla fase di progettazione edilizia una più precisa definizione del corpo di fabbrica.

Sempre in via preliminare, sono state rappresentate le aree destinate a parcheggio e a verde, in adempimento degli obblighi definiti dagli standard fissati per questo tipo di destinazione urbanistica.

Questi ultimi si sostanziano nella sistemazione dell'accesso da via Strà, nella realizzazione di un marciapiede, di spazi a parcheggio e spazi a verde, lungo il confine a sud dell'area, in fregio alla stessa via Strà.

COMUNE DI GALLIERA VENETA

Prot n° 0002919 del 18-03-2014

Cat: 6 - Cl: 3

Uffici: EDILIZIA PRIVATA - - -

La quantificazione della perequazione urbanistica viene determinata in base a quanto indicato nella tab. A dell'Art. 5.3 delle N.T.O. del vigente P.I. del Comune di Galliera Veneta,

1) valore iniziale degli immobili.

Si assume come riferimento il valore dell'area agricola, senza tenere conto dell'edificio presente, ancorchè sanato, come citato in premessa:

sup. terreno mq. 5.318 X 15 €/mq. = € 79.770,00

2) costi per la trasformazione urbanistica

2.a) costi per demolizioni, smaltimento Eternit, e sistemazione area a forfait	€ 40.000,00
2.b) costi di urb. per circa 532 mq. X 70€/mq. =	€ 37.200,00
2.c) spese tecniche	€ 6.000,00
2.d) oneri di urbanizzazione	€ 4.800,00
2.e) oneri finanziari	€
totale costi	€ 88.000,00

3) valore finale di mercato del bene trasformato

Poiché si prevede la realizzazione di un edificio ad uso artigianale, con annessa abitazione del custode, per una superficie utile complessiva di circa 1.500 mq., si stima al valore di mercato l'area necessaria alla edificazione prevista, applicando l'indice di 0,6 mq./mq., quindi: 1.500 mq. / 0,60 = 2.500mq. di superficie fondiaria.

Da una stima per confronto, il valore medio riscontrabile in zona per questo tipo di bene, viene assunto in 75 €/mq.

2.500 mq. X 75 €/mq. = € 187.500,00

La restante area viene stimata con lo stesso criterio fissato al punto 1)

mq. 5318 – mq. 2.500 = mq. 2.818 X 24 €/mq. = € 67.632,00

Valore totale di mercato: € 187.500,00 + € 67.632,00 = € 255.132,00

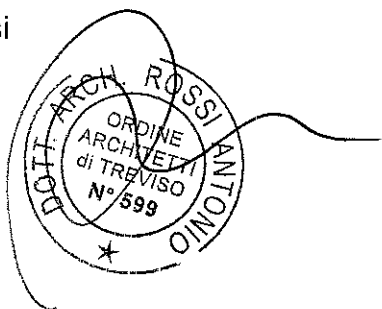
arrotondato € 255.000,00

4) plus valore 3 - (1+2)		
€ 255.000,00 - € 88.000,00 - € 87.800,00 =		€ 79.200,00
5) quota plus-valore da corrispondere al comune		
€ 79.200,00 X 50% =		€ 39.600,00
6) spese ed indennità per colleg. con via Statue		€ 19.977,00
Plus-valore da corrispondere	€	20.000,00 (arr)

Si allega, alla presente valutazione, planimetria con uno schema distributivo della nuova edificazione e rilievo fotografico dello stato attuale.

Castelfranco Veneto, li 19/03/2014

Arch. Antonio Rossi

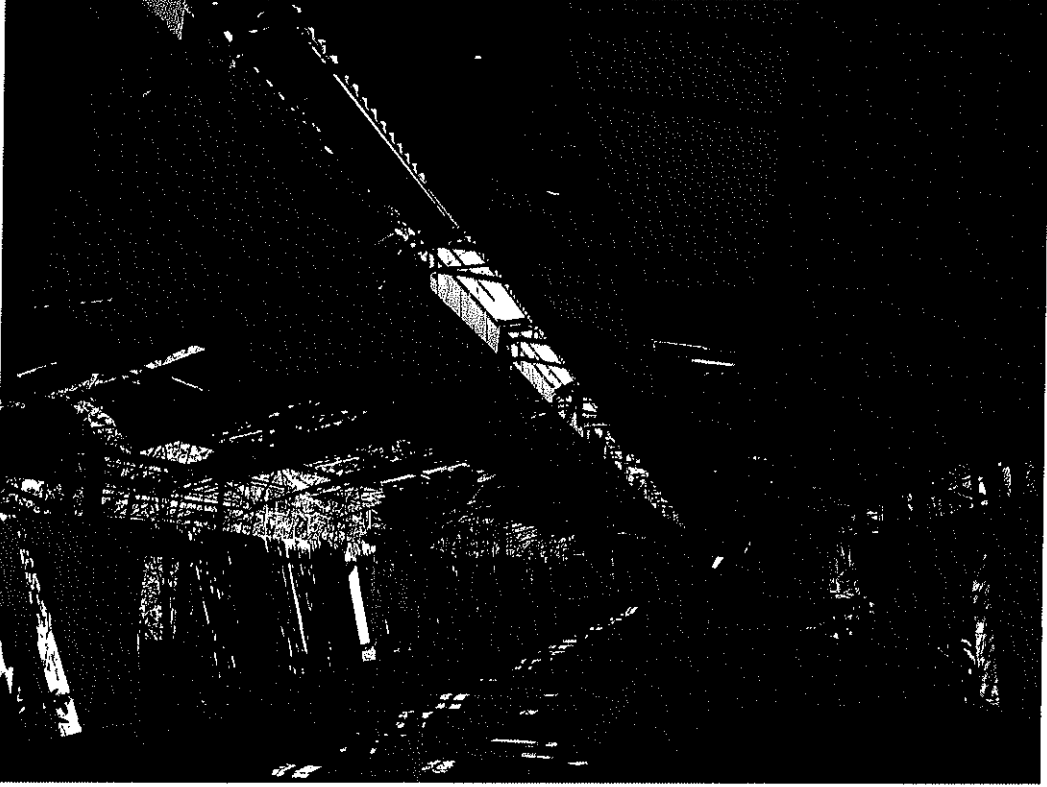




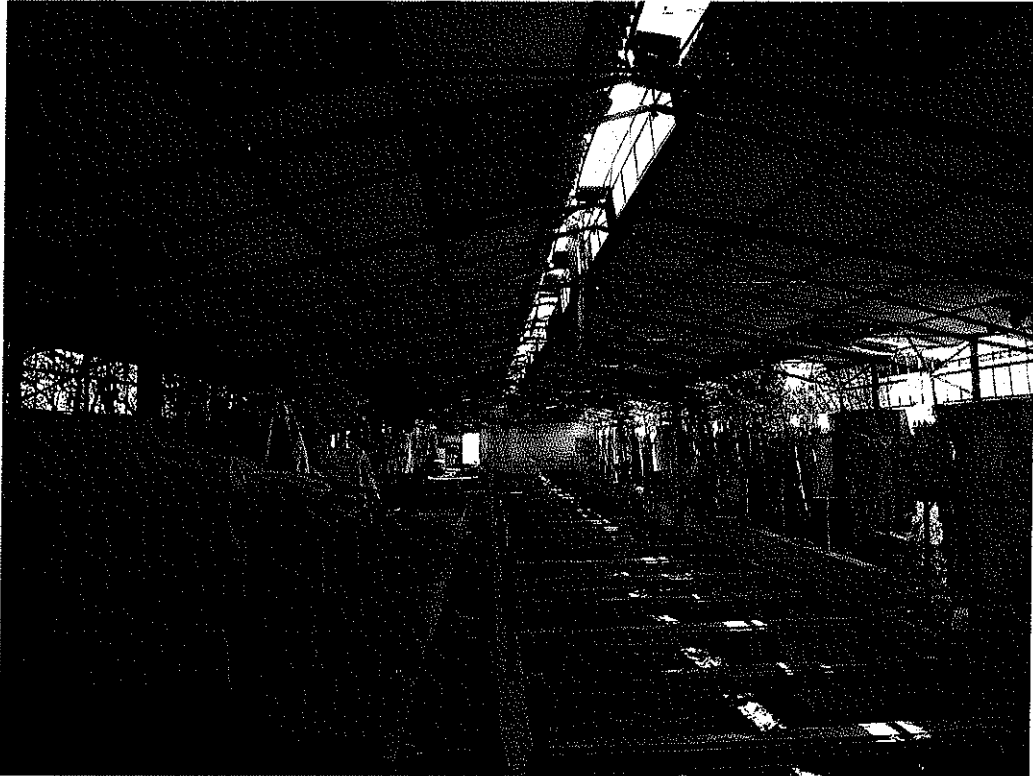
COPERTURA IN ETERNIT



INTERNO LATO EST



INTERNO LATO NORD



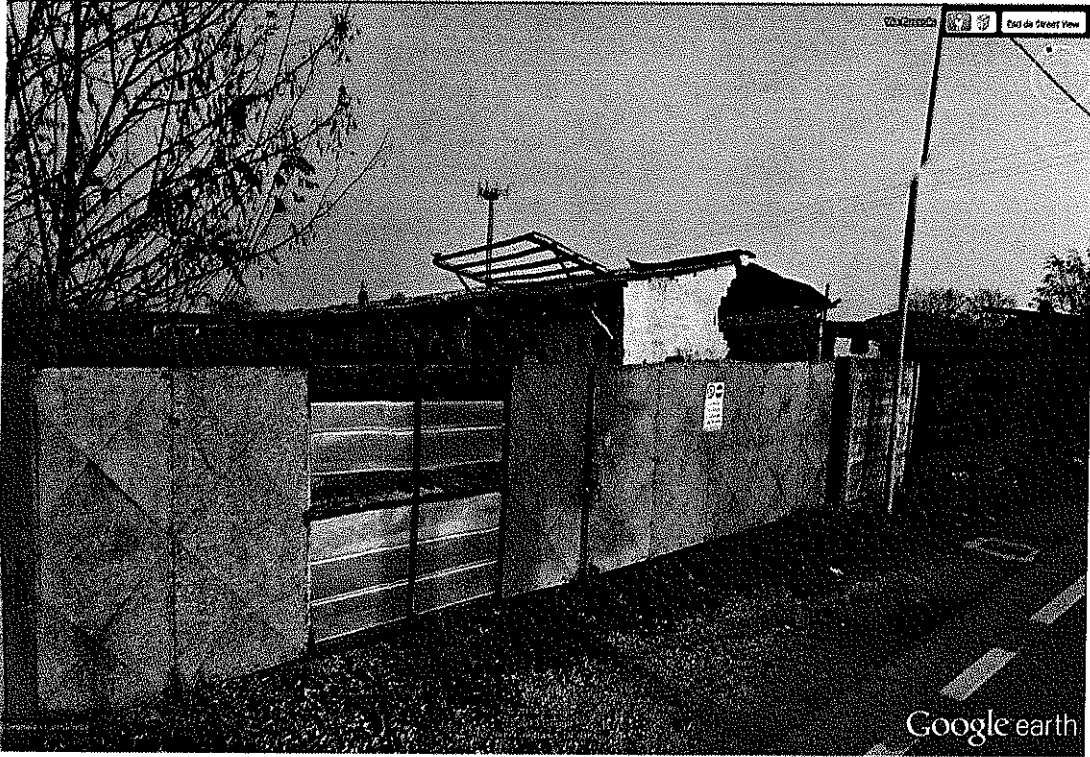
INTERNO LATO OVEST



VISTA DA NORD EST



VISTA DA STRADA VERSO EST



VISTA DA STRADA VERSO NORD EST



VISTA DA SUD OVEST