

PERIZIA PER IL CALCOLO DELLA PEREQUAZIONE

Ditta TESSAROLO STEFANO, POZZA DARIO;

I sigg. Tessarolo Stefano e Pozza Dario sono promettenti compratori di un immobile individuato al Catasto terreni:

- C.T. Foglio 6 Mappale 2623 (ex mappale 143) di circa mq. 6200;
- ZTIO: area ad urbanizzazione consolidata di PATI- destinazione Artigianale-Commerciale – PUA vigenti P&L (convenzionati o collaudati) art. 4.2.2

Con l'intervento il sig. Tessarolo chiede di poter individuare nella sua porzione di area un lotto edificabile pari a mq 1200 con la possibilità di costruire 800 mc residenziali; il sig. Pozza chiede che nella sua porzione vengano individuati due lotti edificabili della consistenza di mq. 900 e 1000 con la possibilità di costruire su ognuno 800 mc residenziali.

Per la creazione globalmente di tre lotti residenziali si mette a disposizione una superficie a parcheggio e marciapiede secondo gli standard previsti pari a mq. 370 da urbanizzare e cedere ad uso pubblico.

Valore dell'immobile

Il valore attuale medio dell'area attuale da urbanizzare è pari a	45,00 €/mq
Area soggetta a cambio di destinazione urbanistica	3.100,00 mq
Valore totale attuale	139.500,00 €

Costi per la trasformazione urbanistica:

opere di urbanizzazione	26.250,00+48.500,00=	74.750,00 €
spese tecniche		9.120,00 €
oneri di urbanizzazione primaria (9,68 €/mcx2400,00 mc)		23.232,00 €

Valore finale di mercato (139.500,00+107.102,00)	TOTALE	246.602,00 €
--	--------	--------------

La destinazione delle unità sarà **residenziale**;

Tenendo conto dei valori medi di mercato aree simili in zona, e considerato i lavori svolti finora si assegna un valore finale dell'area una volta urbanizzata in € 105,00/mq. Pertanto il calcolo finale sarà così definito:

Valore area trasformata € (105,00/mq x 2730 mq) = € 286.650,00

CALCOLO Perequazione

Plus-valore = Valore finale € 286.650,00 – Valore iniziale e costo € 246.602,00 = € 40.048,00

La quota di plus-valore da corrispondere al comune è pari ad € **20.000,00**.
Essendo che i due proprietari chiedono rispettivamente:

TESSAROLO STEFANO = 1 LOTTO
POZZA DARIO = 2 LOTTI

l'importo di perequazione sarà suddiviso come segue:

TESSAROLO STEFANO $1/3(20.000,00)= € 6.667,00$
POZZA DARIO $2/3(20.000,00)= € 13.333,00$

Galliera Veneta il 13-01-2016

Il professionista
Architetto Cristina Daminato