

**PROPOSTA DI ACCORDO BONARIO 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 oggetto della perequazione urbanistica (ex Art. 5.3 N.T.O.) 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.t.

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 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: $1.500 \text{ mq.} / 0,60 = 2.500 \text{ mq.}$ di superficie fondiaria.

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

$2.500 \text{ mq.} \times 75 \text{ €/mq.} = \text{€ } 187.500,00$

La restante area viene stimata con lo stesso criterio fissato al punto 1)
 $\text{mq. } 5318 - \text{mq. } 2.500 = \text{mq. } 2.818 \times 24 \text{ €/mq.} = \text{€ } 67.632,00$

Valore totale di mercato: $\text{€ } 187.500,00 + \text{€ } 67.632,00 = \text{€ } 255.132,00$

arrotondato **€ 255.000,00**

4) plus valore 3 - (1+2)

$\text{€ } 255.000,00 - \text{€ } 88.0000,00 - \text{€ } 87.800,00 = \text{€ } 79.200,00$

5) quota plus-valore da corrispondere al comune

$\text{€ } 79.200,00 \times 50\% = \text{€ } 39.600,00$

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 ed una ipotesi di massima delle opere di urbanizzazione primaria.

Il plus-valore sarà versato al rilascio del P. di C. per le opere di urbanizzazione



Giovanni Campagnolo



Rita Pietrobon