

PERIZIA TECNICA E VALUTAZIONE PLUS-VALORE DI UN IMMOBILE

Di immobile sito in Comune di Galliera Veneta.

Oggetto della stima è un lotto di terreno posto in Galliera Veneta, via Venezia.

DATI CATASTALI

N.C.T. Comune di Galliera Veneta (PD)

Foglio 9, mappale 1105 di mq. 2430 catastali R.D. €24,47 - R.A. €13,80

DITTA PROPRIETARIA

Alla data della presente perizia l'immobile risulta catastalmente intestato alla ditta:

- AGOSTINI ALESSANDRO nato a Castelfranco Veneto (TV) il 21/08/1967

C.F. GST LSN 67M21 C111Y, proprietà.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima è un appezzamento di terreno attualmente non edificato e identificato nel P.I. vigente in parte come zona agricola non edificabile per una superficie di circa 1290 e in parte come lotto edificabile soggetto a perequazione con edificabilità massima di 600 mc. Della superficie totale di 1140 mq. di cui 210 mq. da destinare a parcheggio e verde d'uso pubblico.

La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione, il grado di viabilità è ottimo con la via Venezia che risulta una delle più importanti vie del centro del paese.

L'area confina a sud con via Trieste, a nord con Via Venezia, ad ovest Gallia ed est Marin.

Il lotto non risulta gravato da servitù di nessun tipo neanche per manufatti o linee o condotte enel, gas, telecom, acquedotto.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini di una valutazione si è fatto riferimento al valore che i beni simili avrebbero assunto nell'ambito del mercato immobiliare locale; a tal proposito sono state prese in considerazione le informazioni assunte presso persone di provata serietà ed a conoscenza dei prezzi praticati all'epoca sul mercato del luogo.

Si è tenuto anche conto dei vari fattori ambientali che influiscono sul valore dell'immobile in oggetto e in particolare della posizione del lotto e la posizione nell'ambito del paese;

il fatto che insiste su zona che nel prossimo futuro godrà di un'ottima viabilità, che il fondo è assai buono e consente anche la costruzione di locali interrati a costi ridotti;

La destinazione urbanistica che di fatto consente l'edificazione di fabbricati residenziali di tipo unifamiliare o bifamiliare.

A tale riguardo è importante considerare il periodo che stiamo vivendo, privo di risorse, tanto da incidere sul valore dell'immobile immesso nel libero mercato ormai privo di trattative.

A conclusione dell'analisi di stima, si può sinteticamente definire il valore iniziale dell'area ad uso agricolo in €. 11,00 al mq. mentre il valore finale del lotto edificabile in €. 108 al mc.

QUANTIFICAZIONE DELLA QUOTA DI PLUS VALORE

In considerazione di quanto stabilito dall'art. 5.3 del Piano degli Interventi Vigente del Comune di Galliera Veneta si riporta di seguito la Tabella A della quota plus-valore da corrispondere all'amministrazione comunale:

			€/mq/mc	mq./mc.	Valore €.
1		Valore iniziale degli immobili	11,00	1.140,00	€ 12.540,00
2		Costi per la trasformazione urbanistica			
	2a	Demolizioni / sistemazioni			€ -
	2b	Costi opere urbanizzazioni	45,00	281,00	€ 12.645,00
	2c	Spese tecniche	7,00	281,00	€ 1.967,00
	2d	Oneri di urbanizzazione	9,50	600,00	€ 5.700,00
3		Valore finale del bene trasformato	108,00	600,00	€ 64.800,00
4		Plus valore 3 - (1+2)			€ 31.948,00
5		Quota plus-valore da corrispondere al Comune (50% DI 4)			€ 15.974,00

Quota Plus-valore da corrispondere al Comune che può essere arrotondato

a €. 16.000,00 (Sedici mila/00).

San Martino di Lupari, li 16 Febbraio 2016

Il Tecnico

