

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE
UBICATA IN VIA PUECHER**

La presente perizia viene redatta dal dipendente tecnico a tempo determinato dell'Ente e come tale, essendo lo stesso soggetto incaricato di pubblico servizio, la perizia può non essere resa in forma giurata.

Il sottoscritto si è recato sull'area e ha effettuato le necessarie ispezioni amministrative, catastali ed indagini economiche, per rilevare ed accertare il valore del corrispettivo di stima economica del bene in argomento, di seguito meglio identificato.

In base alle risultanze di dette indagini, sopralluoghi, ispezioni e verifiche effettuate presso gli uffici competenti ed alle informazioni assunte, il sottoscritto riporta qui di seguito la propria relazione di stima.

Relazione così articolata:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area è identificata catastalmente al foglio 3 mappale 704 – Seminativo irriguo, Classe 2 Superficie ha 00.19.10, RD €. 15,59, RA € 17,26”.

2. TITOLARITA'

L'area risulta di proprietà del Comune di Pozzuolo Martesana, risultante dall'Atto rep. n. 43649 del 20/09/1988, agli atti comunali, giusta mappa catastale qui “Allegato 1”.

3. VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA

L'area oggetto di alienazione attualmente ha una destinazione a verde pubblico del Piano dei Servizi del PGT, che per effetto di una decisione del Consiglio Comunale, potrebbe subire una variante urbanistica ai sensi dell'art. 95 bis comma 2 ed art.10 comma 1 della Legge Regionale n.12/05 e smi, che porterebbe ad individuare per la stessa la destinazione urbanistica ad “Ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali” di cui all'art. 21 delle Norme di Piano delle Regole del P.G.T., attribuendo indici urbanistici di 0,60 SC/Sf e 0,80 Slp/Sf da attuare mediante intervento diretto; tale trasformazione, risulterebbe pendente da preclusioni della funzionalità delle attività economiche oggi presenti, essendo di fatto un'area a verde pubblico.

4. STATO DEI LUOGHI

La descrizione dell'area è stata elaborata a seguito di un attento sopralluogo durante il quale, ai fini dell'evidenza visiva, è stata eseguita una ripresa fotografica contenuta nell'“Allegato 2”. L'area oggetto di perizia è dotata di parziale recinzione e all'esterno della stessa, risultano presenti tutti i servizi a rete e la viabilità pubblica, quali infrastrutture di urbanizzazione primaria dell'ambito. La forma dell'area è pressoché rettangolare con un lato di m. 17,40 circa ed un lato di m. 110,00 circa.

PROCEDIMENTO DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE A SCOPI PRIVATI

La determinazione del valore è fortemente condizionata dalla forma e dalla dimensione del lato più ristretto; tale considerazione è stata assunta con riferimento ai parametri edilizi della NTA del Piano delle Regole, che prevedono un distacco dal confine e dalle strade pari a minimo 5,00 metri e partendo da tale presupposto, l'area strettamente edificabile formerebbe un poligono di metri 7,40 circa (17,40 - 5,00 - 5,00) x metri 100,00 circa (110,00 - 5,00 - 5,00). Relativamente ad un edificio produttivo, una larghezza di metri 7,40 ca è fortemente condizionante per il risultato e quindi ne condiziona significativamente il valore.

Fermi i presupposti intrinseci del bene e delle peculiarità edificatorie e transitando alla stima del valore dell'area oggetto di alienazione, lo stesso viene individuato, assumendo come valore di riferimento il valore cognito di mercato di €/mq 75,00 per un ordinario indice atteso di SC di 0,60 mq/mq, considerando come presupposto cardine, che per effetto di una decisione del Consiglio Comunale, potrebbe essere approvata una variante urbanistica ai sensi dell'art. 95 bis comma 2 ed art.10 comma 1 della Legge Regionale n.12/05 e smi, che potrebbe individuare per l'area oggetto di alienazione, la destinazione urbanistica quale "Città consolidata ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali" di cui all'art. 21 della NTA, introducendo i medesimi parametri edilizi, ovvero UF= 1,00 mq/mq - RC= 0,60 mq/mq - SC= 75% SLP. In assenza di tale decisione, il valore dell'area edificabile di cui alla presente perizia non assume cogenza, mancandone il presupposto della destinazione di edificazione per scopi privati produttivi.

Alla luce delle indicazioni di cui sopra, ovvero dei parametri e destinazione che potrebbe assumere l'area in dipendenza di tale decisione deliberativa del Consiglio Comunale, si ritiene che il valore unitario, potrebbe essere individuato in 75,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie di mq. 1.910,00, determinerebbe il valore di €. 143.250,00.

5. CONCLUSIONI

Per effetto delle valutazioni sopra esposte, relativamente all'area oggetto di perizia, lo scrivente ritiene quanto segue:

- il valore unitario, potrebbe essere individuato in 75,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie di mq. 1.910,00, determinerebbe un valore complessivo di €. 143.250,00, per la destinazione "Città consolidata ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali" di cui all'art. 21 della NTA, introducendo i medesimi parametri edilizi, ovvero UF= 1,00 mq/mq - RC= 0,60 mq/mq - SC= 75% SLP, subordinato alla decisione del Consiglio Comunale, di approvazione di una variante urbanistica ai sensi dell'art. 95 bis comma 2 ed art.10 comma 1 della Legge Regionale n.12/05 e smi, nel contesto dell'approvazione del piano delle alienazioni. In assenza di tale decisione, il valore indicato nella presente perizia non assume cogenza, mancandone il presupposto della destinazione di edificazione per scopi privati produttivi.

La quantificazione di stima si intende a corpo, non a misura e risulta relativa alle particelle catastali di cui al punto 1) della presente perizia, la cui superficie non risulta verificata per mezzo di rilievo celerometrico, ma unicamente rilevata dalla visura catastale di cui all'"Allegato 3".

Pozzuolo Martesana, 20/01/2021

SETTORE TECNICO COMUNALE LL.PP.
Geom. Massimo Balconi