



- Mappale 48 porzione

- Superficie mq. 600

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente perizia, è costituito da un lotto di terreno libero da qualsiasi fabbricato avente la superficie di mq. 600, di forma regolare, edificabile ad uso residenziale, sito nel Capoluogo del Comune di Sant'Elena, con accesso laterale alla strada comunale Via degli Estensi e prospiciente l'area libera comunale posta tra l'area degli impianti sportivi comunali e la "Barchessa comunale".

Il lotto in argomento è servito da una strada "bianca in terra", posta lungo tutto il fronte sud del lotto, su area di proprietà comunale; il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primaria ed in particolare manca delle reti tecnologiche quali Telecom, Enel, Gas Metano, fognature bianche e nere, acquedotto per cui è necessario, da parte dell'acquirente, della realizzazione dei rispettivi allacciamenti dalla strada comunale Via degli Estensi.

La realizzazione, da parte dell'acquirente, di eventuali opere di urbanizzazione primaria d'uso pubblico, quali le reti tecnologiche sopracitate, esclusi gli allacciamenti, la realizzazione di una strada asfaltata e illuminata, consente lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

La destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G., è Z.T.O. "C1" *Aree residenziali di completamento*, nella quale è individuato lotto Tipo A avente la volumetria massima fissata in mc. 800, distanza dalle strada m. 5,00, distanza dai fabbricati ml. 10,00, distanza dai confini di proprietà m. 5,00.

L'edificazione del lotto, non è convenzionata, è attuabile in modo diretto con presentazione domanda permesso di costruire e pertanto è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi delle tabelle vigenti al momento del rilascio permesso di costruire.

Il lotto confina: ad est lotto edificato ditta Vanzetto Cristiano, a sud con area comunale corrispondente alla strada di servizio, ad ovest con lotto residenziale di proprietà comunale.

### **VALUTAZIONI:**

Considerando:



Estensi e prospiciente l'area libera comunale posta tra l'area degli impianti sportivi comunali e la "Barchessa comunale".

Il lotto in argomento è servito da una strada "bianca in terra", posta lungo tutto il fronte sud del lotto, su area di proprietà comunale; il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primaria ed in particolare manca delle reti tecnologiche quali Telecom, Enel, Gas Metano, fognature bianche e nere, acquedotto per cui è necessario, da parte dell'acquirente, della realizzazione dei rispettivi allacciamenti dalla strada comunale Via degli Estensi.

La realizzazione, da parte dell'acquirente, di eventuali opere di urbanizzazione primaria d'uso pubblico, quali le reti tecnologiche sopracitate, esclusi gli allacciamenti, la realizzazione di una strada asfaltata e illuminata, consente lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

La destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G., è Z.T.O. "C1" *Aree residenziali di completamento*, nella quale è individuato lotto Tipo A avente la volumetria massima fissata in mc. 800, distanza dalle strada m. 5,00, distanza dai fabbricati ml. 10,00, distanza dai confini di proprietà m. 5,00.

L'edificazione del lotto, non è convenzionata, è attuabile in modo diretto con presentazione domanda permesso di costruire e pertanto è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi delle tabelle vigenti al momento del rilascio permesso di costruire.

Il lotto confina: ad est e ad ovest lotto residenziale non edificato di proprietà comunale, a sud con area comunale corrispondente alla strada di servizio..

#### **VALUTAZIONI:**

Considerando:

- l'ubicazione dell'immobile oggetto della presente perizia;
- le caratteristiche proprie dello stesso ed in particolare la potenzialità edificatoria e la sua destinazione urbanistica;
- la mancanza, a servizio di detto lotto delle opere di urbanizzazione primarie sopracitate;
- l'onerosità dovuta al pagamento del contributo oneri di urbanizzazione primari (se non soggetti a scomputo) e secondari;



A servizio di detto lotto mancano tutti gli allacciamenti alle reti tecnologiche sopracitate nonché la rete acque nere in quanto mancante in Via C. Battisti.

La destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G., è Z.T.O. "C1S" *Aree residenziali di completamento*, nella quale è individuato lotto Tipo A avente la volumetria massima fissata in mc. 800, distanza dalle strada m. 7,50, distanza dai fabbricati ml. 10,00, distanza dai confini di proprietà m. 5,00.

L'edificazione del lotto, non è convenzionata, è attuabile in modo diretto con presentazione domanda permesso di costruire e pertanto è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi delle tabelle vigenti al momento del rilascio permesso di costruire.

Il lotto confina: ad nord con strada comunale Via C.Battisti, a sud e ad ovest con area di proprietà Sigg. Minelle Laura e Rimondo Enrico.

#### **VALUTAZIONI:**

Considerando:

- l'ubicazione dell'immobile oggetto della presente perizia;
- le caratteristiche proprie dello stesso ed in particolare la potenzialità edificatoria e la sua destinazione urbanistica;
- la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- l'onerosità dovuta al pagamento del contributo oneri di urbanizzazione primari e secondari;
- l'aliquota di tassazione cui l'atto di compravendita è soggetto;

Preso atto dell'andamento del mercato immobiliare nella vendita di lotti edificabili nel Comune di Sant'Elena, dopo avere effettuato le opportune indagini di mercato per beni similari, si ritiene di poter stimare il lotto, come segue:

#### **Lotto n. 5 residenziale di completamento Via C.Battisti:**

- volumetria massima mc. 800,00;
- superficie fondiaria reale mq. 1.535

a) Valore di mercato volume edificabile € 85,00/mc. , tenuto conto di un'area di pertinenza di mq. 600, equivalente a complessivi € 68.000,00 (mc. 800x€ 85,00)

b) Valore dell'area eccedente quella di pertinenza del lotto € 30,00/mq., equivalente a complessivi € 28.050,00 (mq. 935 x € 30,00)

**VALORE LOTTO (a+b) € 96.050,00 arrotondato ad € 96.000,00 (novantaseimila)**

Sant'Elena li 30.10.2013

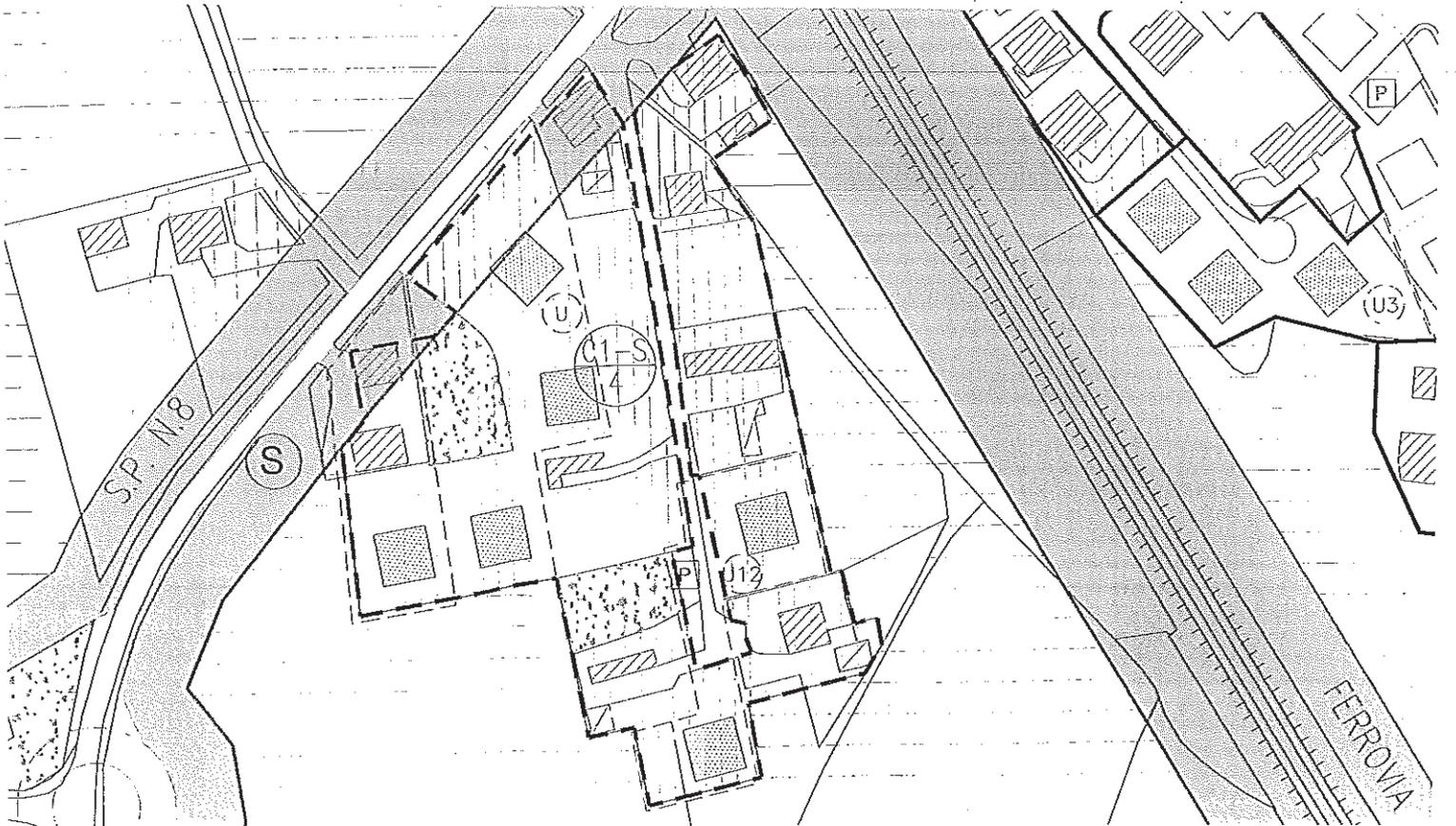
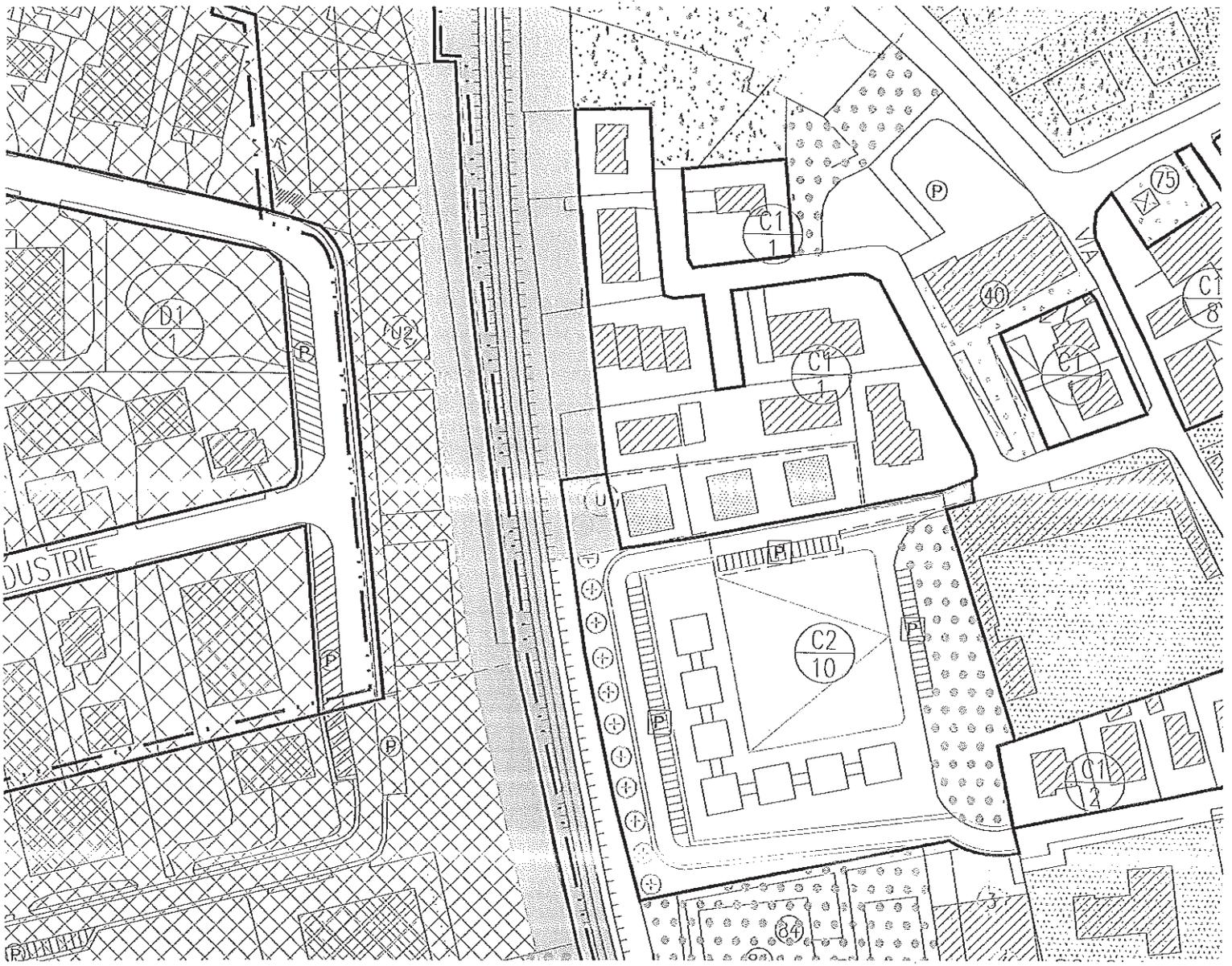


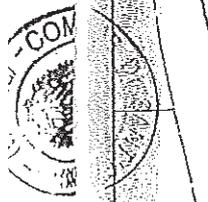
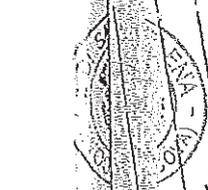
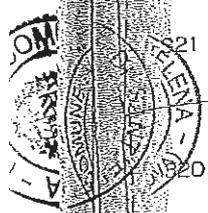
Geom. Duilio FASCIATO

**Allegati:**

Estratto di mappa con individuazione lotti 2-3-5

Estratti di PRG





250

238

239

181

251

240

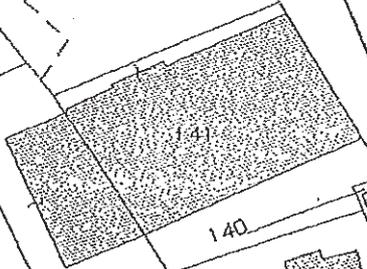
242

221

1920

476

241



140

472

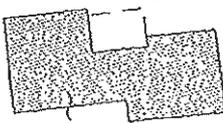
475

245

462

470

471



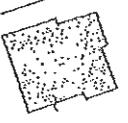
182



463

464

143



465



468

487

234

Limite rispetto ferrovia

247

248

485

486

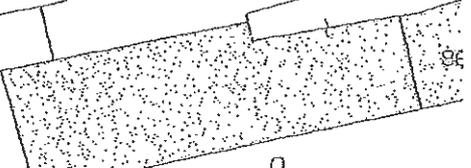
Lotto 4

Lotto 3

Lotto 2

Servitù pubblica

96



96

0

57

118

117

58

54

55

56

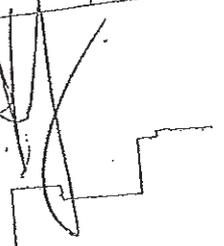
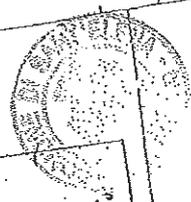
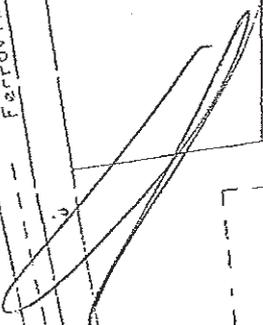


199

59

572

Ferrovia

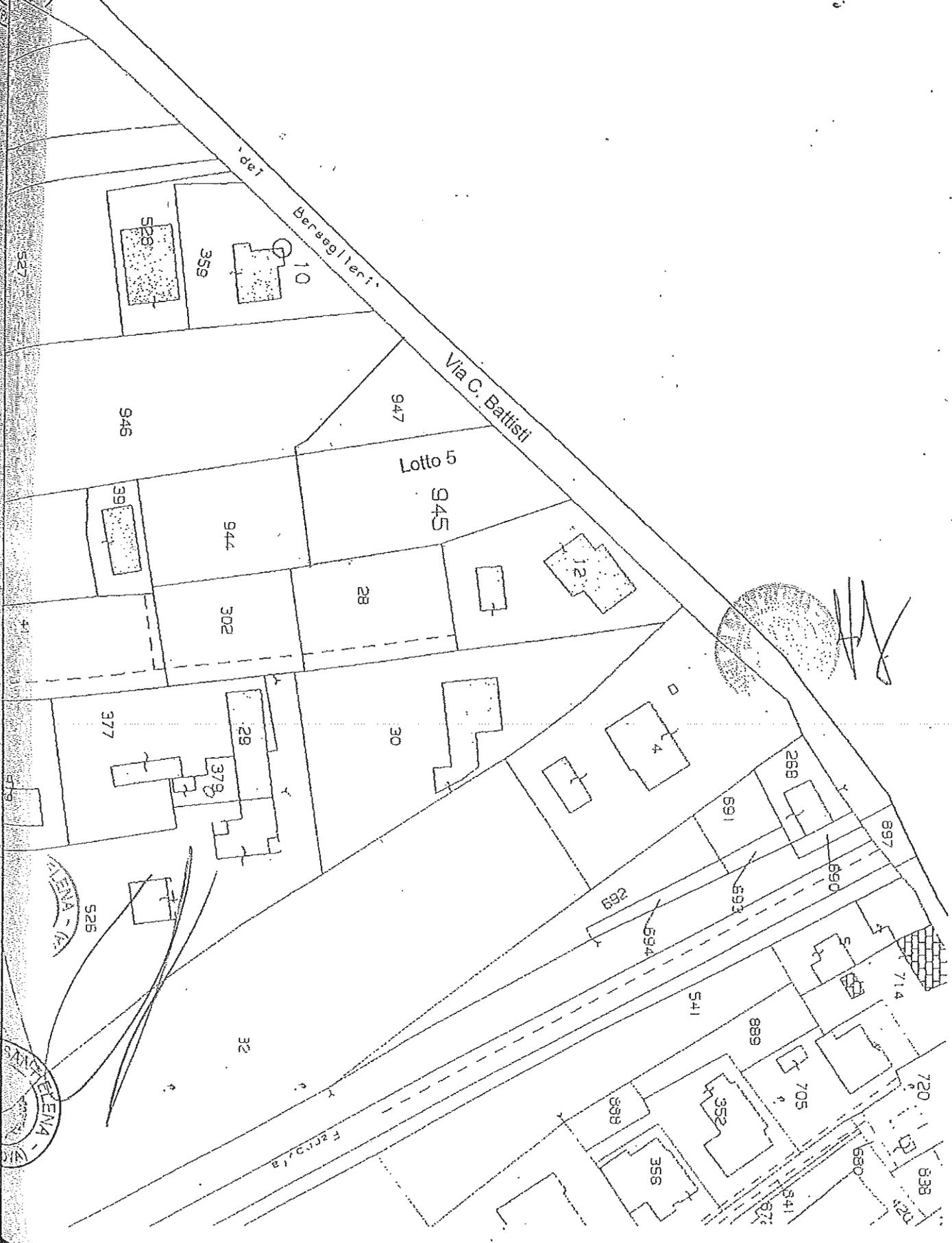


597



62

10/1 1/81



10/1 1/81

