

PERIZIA DI STIMA DELL'AREA SITA IN VIA MONTE BO'

La presente è stata redatta dal Geom. Zambaiti Daniel, domiciliato per la carica presso il Comune di Cene in Piazza Italia n.14, Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Cene, in seguito a sopralluogo e con il sussidio dei dati censuari vigenti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Al catasto terreni del comune di Cene, trovasi la Ditta COMUNE DI CENE, intestata nel seguente bene:

mapp. 4088 Descr. Qualità Prato classe 2 sup. ha 15,70 Fg. 9 Rendita Domin. € 4,05
Agrario € 4,46

mapp. 4089 Descr. Qualità Prato classe 2 sup. ha 30,90 Fg. 9 Rendita Domin. € 7,98
Agrario € 8,78

mapp. 1338 Descr. Qualità Seminativo classe 1 sup. ha 10,40 Fg. 9 Rendita Domin. € 4,83
Agrario € 5,37

mapp. 1344 Descr. Qualità Seminativo classe 2 sup. ha 04,30 Fg. 9 Rendita Domin. € 1,55
Agrario € 2,00

mapp. 1346 Descr. Qualità Castagneto classe U sup. ha 01,50 Fg. 9 Rendita Domin. € 0,23
Agrario € 0,06

mapp. 1842 Descr. Qualità Seminativo classe 2 sup. ha 33,70 Fg. 9 Rendita Domin. € 12,18
Agrario € 15,66

Il terreno di cui sopra, è inserito nel vigente Piano Regolatore in zona C3 residenziale a S.L.P. definita, di particolare pregio paesistico, approvata tramite Piano Integrato di Intervento n° 2/2008 con Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 28.07.2008, con i seguenti parametri urbanistici:

SLP	Definita = 1.600,00 mq/mq
Rapporto di copertura	40% della S.f.
Altezza massima al colmo	7,00 ml. (non è consentito il recupero del sottotetto)
Piani fuori terra	2 (piano primo mansardato)
Verde Attrezzato	600,00 mq. (Monetizzabile)
Parcheggio Pubblico	500,00 mq. (Effettivi posti auto)

L'area in oggetto è rappresentata da una pendenza costante, l'accesso avviene tramite strada sterrata che si stacca dalla Via Monte Bò che risulta essere a fondo chiuso di larghezza di ml. 3,00.

Nel Piano Integrato d'Intervento sono specificate tutte le opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite dagli operatori compreso l'allargamento della strada di accesso a ml. 5,00.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Definite le caratteristiche e la consistenza dell'Immobile si procede alla determinazione del suo valore, valore che riceve contenuto e significato concreto in relazione al rapporto giuridico di cui si riferisce; nel nostro caso per valore si deve intendere il valore di riferimento per le definizioni ai fini ICI dei valori in comune commercio delle aree edificabili per l'anno 2007 nel Comune di Cene (prospetto allegato).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO

Valore riguardante la zone del Monte Bò è quello approvato con la Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 26.10.2001, aggiornato con indice ISTAT

Valore ICI anno 2005 = €/mq. 58,72

58,72 x 7,00% aggiornamento dal 1/2006 al 8/2008 = €/mq. 62,83

Superficie territoriale del terreno da rilievo = mq. 9.415,37 x €/mq. 62,83 = € 591.567,70

In conclusione il valore venale del terreno in questione, nelle attuali condizioni statiche e di manutenzione si determina complessivamente in € 600.000,00 (euro seicentomila/00).

Il Perito
Zambaiti Geom. Daniel

.....