

V° SPECIFICHE IMMOBILI DI PROPRIETA'

COMUNE DI ORZINUOVI

GRUPPO G - FRAZIONE DI OVANENGO, FOGLIO 40 – MAPPALE 218

TERRENO DI MQ 9.980 CATASTALI DESTINATO ALLA RESIDENZA, NON CONVENZIONATO E NON URBANIZZATO, CON ACCESSO DA VIA MUSLETTI

DESCRIZIONE SINTETICA

L'immobile in descrizione è ubicato nella frazione **OVANENGO** del comune di Orzinuovi; la frazione è posizionata circa a metà strada tra i comuni di Orzinuovi e Borgo San Giacomo tra loro collegati dalla strada Provinciale n.11; il piccolo agglomerato è urbanizzato, ben collegato con le più importanti sedi viarie della zona, ha una destinazione prevalentemente agricola e residenziale con diversi abitanti che lavorano nei paesi circostanti.

Il Lotto ha forma rettangolare compatta, confini certi delimitati da muretti in cls armato lungo i lati perimetrali ovest, nord ed est ed ancora con rete metallica lungo il fronte sud prospettante Via Musletti, è invaso da cumuli di terra ed erbacce; all'interno si intravede il tracciamento della viabilità del Piano Attuativo.

STATO DI POSSESSO

L'incaricato certifica che l'Area destinata alla residenza, è libera da persone e cose che possano limitare il suo utilizzo.

FORMAZIONE LOTTO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio preso atto delle condizioni generali e particolari, reputa costituire un solo LOTTO, precisamente:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI DIZARIE. IT
NUMERO	GRUPPO G – FOGLIO 40 – MAPPALE 218
"1/218"	UNICA AREA DI MQ 9.980 CATASTALI DESTINATA ALLA RESIDENZA



SITUAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto precisa che la Superficie Catastale del Fondo è di mq. 9.980, mentre la Superficie Territoriale ST indicata negli elaborati del Piano di Governo del Territorio è pari a mq 9.400; a seguito di questa differenza di mq 580 si ha una diminuzione della Superficie Lorda di pavimento realizzabile pari a mq 174 (essendo l'indice di edificabilità territoriale It = 0,30 mq/mq); si evidenzia inoltre che il precedente Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 71 del 26.11.2007, solamente impostato, mai realmente iniziato ed ormai annullato, indicava che la Superficie Territoriale era pari a mq 9.981,22.

Il C.T.U. per quanto sopra, ipotizza ragionevolmente un errore materiale nell'assegnazione della Superficie Territoriale pari a mq 9.400 indicato negli atti del P.G.T., da correggere in mq 9.980 che nel proseguo della presente relazione verranno assunti come definitivi.

Lo scrivente espone che attualmente l'Area è individuata all'Art. 54 AMBITI "B3" – RESIDENZIALE MAI ATTUATO E NON CONVENZIONATO, in particolare nel PC14 OVANENGO che prevede:

- INDIRIZZO DI ASSETTO = ambito di espansione residenziale
- PRESCRIZIONI ATTUATIVE = intervento soggetto a P.A.
- PRESCRIZIONI QUANTITATIVE = Superficie Territoriale St = 9400 mg

= Indice di edificabilità territoriale It = 0,30mg/mg

= H max = 10,50 m

- PUNTO 4 = Qualora nell'anno successivo all'entrata in vigore della presente variante l'avente titolo non provvedesse al convenzionamento, gli indici di ogni previsione di Piano Attuativo sono da intendersi ridotti del 50%.

L'Area è anche individuata nella CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE – TAV. 3.2.3.4 VAR5 – Settembre 2023.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, preso atto della situazione in essere, analizzati i Valori delle diverse fonti e del mercato locale, reputa assumere il Valore indicato nella Perizia di stima per la determinazione del Valore delle Aree Edificabili ai fini IMU – aggiornamento 2023 relativa al Comune di Orzinuovi, in particolare:

- Valore Venale di riferimento: € 186,20/mq;
- Indice per potenzialità edificatoria I₁: It > 25 = 1,20;

- Indice di stadio urbanistico I₃: Piano attuativo non Convenzionato Parametro urbanistico interessato Superficie territoriale = **0,50**;
- Indice per Zona territoriale di appartenenza I₅: Frazione Ovanengo = 0,65;
- Valore Venale ridotto: € 186,20/mq x 1,20 x 0,50 x 0,65 = €72,62/mq.

Il più probabile Valore di mercato, assumendo la <u>Superficie Catastale di mq 9.980</u> invece della Superficie Territoriale di mq 9.400 come indicato all'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione, per le ragioni già addotte nella sezione <u>SITUAZIONE URBANISTICA</u>, risulta:

arrotondato a € 724.700,00

O TO D ILLI VI VILIN			
LOTTO	ESTREMI CATASTALI	PIÙ PROBABILE VALORE DI	
NUMERO	GRUPPO G – FOGLIO 40 – MAPPALE 218	MERCATO	
"1/218"	AREA NON CONVENZIONATA E NON URBANIZZATA DI MQ 9.980 CATASTALI DESTINATA ALLA RESIDENZA	€ 724.700,00	

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE GRUPPO G – FOGLIO 40 - MAPPALE 218 € 724.700,00

(euro settecentoventiquattromilasettecento/00)







ALLEGATI

Per una lettura più completa si producono acclusi i documenti più significativi:

- 01. Ortofoto;
- 02. Certificato di destinazione urbanistica;
- 03. Elaborati fotografici;
- 04. Copia atto di provenienza;
- 05. Accesso atti presso Comune di Orzinuovi;
- 06. Estratti strumenti urbanistici;
- 07. Estratto mappa catastale;
- 08. Visura storica per immobile;
- 09. Perizia di stima per la determinazione del Valore delle Aree Edificabili ai fini IMU.





