

Aree Semitativo Irriguo distinte al comune di Monticelli D'ongina al foglio 14 mappali 527;528;544;579

Terreni fabbricabile distinto al foglio 14 mappale 527-528-579

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di terreni posti ai limiti della zona edificata e facenti parte del piano di lottizzazione di iniziativa privata “relativo a terreni in Fogarole in fregio alla strada Comunale via Greppo.

Il mappale 527 è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana, è incolto, non è delimitato destinato alla strada di penetrazione a completamento del P U E .

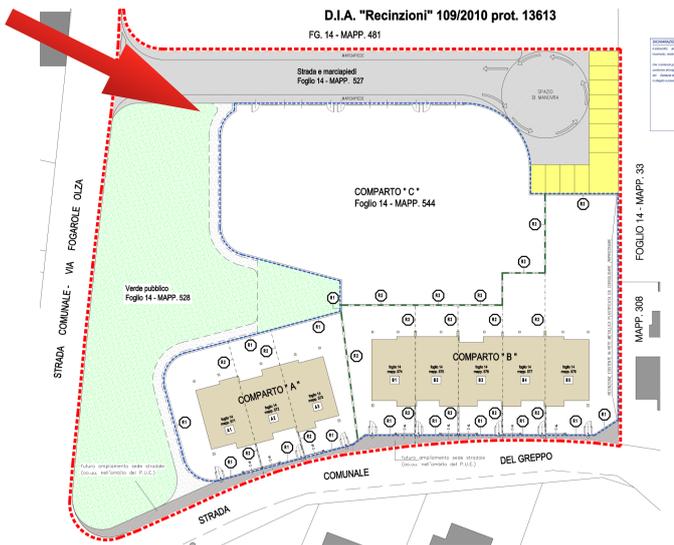
Il mappale 528 è costituito da un lotto di terreno regolare incolto, che fa angolo tra la via Greppo e la via dalla via Olza Fogarole e dal suo prolungamento non finito che penetra nell'interno della lottizzazione.

Il mappale 494 ha forma irregolare, ha giacitura piana, è incolto, non è delimitato di metratura ininfluente

Tali mappali dovranno essere completati delle opere previste dal piano di lottizzazione e poi dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Monticelli d'Ongina così come previsto dalla Convenzione del piano di lottizzazione:

• Lotto distino al *Foglio 14 mapp 527-528-579*





INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Monticelli D'Ongina_

Codice catastale F671_ Provincia di Piacenza

MAPPALE 527

- **Catasto terreni, foglio 12 particella 527 , Qualità Sem.Arборе , Superficie**
mq 1050,00 R.A.=€ 10,85;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/

MAPPALE 528

- **Catasto terreni, foglio 12 particella 527 , Qualità Sem.Arборе , Superficie**
mq 1640,00 R.A.=€ 16,99;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

MAPPALE 579

- **Catasto terreni, foglio 12 particella 579 , Qualità Sem.Arборе , Superficie**
mq 72,00 R.A.=€ 0,74;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

Il terreno in oggetto è stato valutato in funzione della superficie, considerando l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità e la fruibilità e tenendo in considerazione inoltre i vincoli esistenti. Il valore al mq è stato stimato sulla scorta della determinazione del valore di monetizzazione per le aree di standard e parcheggi fornito dall'ufficio tecnico del comune di Monticelli d'Ongina sulla scorta di interventi relativamente recenti e su aree simili a quella in oggetto. Tenendo conto delle limitazioni d'uso del terreno:

- in base al Piano di lottizzazione il lotto è stato destinato a strada/giardino ,
 - non e' utilizzabile autonomamente,
 - dovrà essere ceduto a scomputo degli oneri ,
- alle aree viene quindi assegnato un valore dai € 25,00/35,00 mq coincidente con il valore di monetizzazione per aree a standard Come valore medio delle aree standard in zona:

MAPPALE 527

Valore a standard = mq 1050,00 x € 25,00 €/mq = € 26 250,00 arrotondato a € **25 000,00**

MAPPALE 528

Valore a standard = mq 1645,00 x € 35,00 €/mq = € **57 575,00**

MAPPALE 579

Valore a standard = mq 72,00 valore trascurabile pari a 0

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Monticelli D'Ongina_ Codice catastale F671_ Provincia di Piacenza

MAPPALE 544

- **Catasto** terreni, **foglio 12** **particella 544** , **Qualità Sem.Arборе** , **Superficie** mq 1681,00 R.A.=€ 17,36;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

Individuazione del bene

Il terreno fabbricabile non risulta essere urbanizzato ne per la parte di opere di urbanizzazione primaria (l'urbanizzazione è stata realizzata nella sola parte prospiciente via Greppo). Inserito nel PUE di iniziativa privata, i cui riferimenti sono riportati precedentemente

Trattasi di terreno residenziale edificabile, accessibile dal prolungamento della via Olza . Ha giacitura piana ed attualmente risulta essere delimitato da recinzione in plastica arancione. E' ubicato in zona a confine con l'edificato. Catastalmente il terreno è già stato frazionato così come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione.

Come si evince dalle immagini il terreno sembra essere abbandonato e le opere realizzate sembrano essere inghiottite dalla vegetazione spontanea.

Situazioni Locative e Servitù

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) il terreno oggetto di procedura non è locato, è libero da persone e da cose.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia:

– l'imprenditore del settore immobiliare che acquista il terreno, costruisce il condominio previsto, porta a termine le opere di urbanizzazione previste e gli impegni del piano di lottizzazione, e vende le singole unità abitative.

Il terreno ha superficie catastale pari a mq **1681,00**.

Il metodo di stima è stato quello di moltiplicare il prezzo unitario medio commerciale per terreni edificabili in zona C /2 definito dal Comune di Monticelli d'Ongina con Deliberazione N. 54 del 20/06/2012 che per le zone in oggetto dica una cifra di € **50,00** mq/ per la superficie del terreno:

– Calcolo valore dell'area: $1681,00 * 50,00€ = \underline{\underline{80\ 900,00\ €}}$