



COMUNE DI ALBINEA

Provincia di Reggio Emilia

P.zza Cavicchioni, 8

AREA LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO E AMBIENTE

Tel. 0522/590211

Fax 0522/590236

e-mail: urp@comune.albinea.re.it

oppure

segreteria@comune.albinea.re.it

sito Internet:

WWW.COMUNE.ALBINEA.RE.IT

P.IVA: 00441130358

AREE EDIFICABILI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO P.P. 28 AGGIORNAMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

=====

Il P.P. 28 è un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica la cui attuazione è prevista nel P.P.A. vigente, relativo al periodo 2009-2011, approvato con Deliberazione C.C. n. 27 del 16/04/2009.

Si tratta di un'area ubicata in Albinea, frazione di Borzano, via L. Ariosto avente la seguente destinazione urbanistica: "zona omogenea C2: Residenziale di espansione a media densità", denominata P.P.28.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato P.P.28 è stato adottato con Deliberazione di C.C. n. 44 del 06/06/2005 ed in seguito approvato con riserva con Deliberazione n. 75 del 07/11/2005 e in via definitiva con Deliberazione di C.C. n. 60 del 23/10/2008.

Con Deliberazione di C.C. n. 50 del 24/09/2007 è stata successivamente approvata in via definitiva la variante al suddetto Piano in variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/1978 come modificata ed integrata dall'art. 41 della L.R. n. 20/2000.

Con successiva Deliberazione di C.C. n. 55 del 23/11/2010 è stata adottata la 2^ variante al P.P. 28, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 47/1978 e ss.mm.ii. e dell'art. 41 della L.R. n. 20/2000, che ha determinato alcune modifiche edificatorie all'area di proprietà comunale che, a seguito di tale variazione, viene ad avere una superficie fondiaria di mq 6085,00 e superficie utile complessiva di mq 2200,00.

L'area in questione risulta ripartibile in 14 lotti, 8 dei quali di s.u. di mq. 140,00 e 6 dei quali di s.u. di mq. 180,00. L'Amministrazione comunale ha provveduto, ad oggi, al frazionamento dei 6 lotti di mq. 180,00 di s.u., mentre la rimanente area, contraddistinta al fg. 29 mappali 520-522 e 521 non è ancora frazionata.

Tenuto conto che uno dei 6 lotti aventi S.U. mq. 180,00 è stato ceduto quale controprestazione immobiliare per l'esecuzione dell'appalto dei lavori di ampliamento asilo nido comunale e ristrutturazione magazzino, i restanti lotti disponibili risultano così riassumibili ed identificabili:

Lotto	Fg.	Mappali	S.f. (mq.)	Tipologia edilizia	S.u. (mq.)	n. piani utili	n. indicativo alloggi	H. max ml.
n.20	29	525	471	Villa singola abbinata e schiera	180	3	2	8,5
n.21	29	527	443	Villa singola abbinata e schiera	180	3	2	8,5

n.22	29	529	438	Villa singola abbinata e schiera	180	3	2	8,5
n. 23	29	528	421	Villa singola abbinata e schiera	180	3	2	8,5
n. 25	29	523	432	Villa singola abbinata e schiera	180	3	2	8,5

Precisato altresì che, in sede di frazionamento in lotti aventi s.u. di mq. 140,00 dei mappali 520 e 522, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

Lotto	S.f. (mq.)	Tipologia edilizia	S.u. (mq.)	n. piani utili	n. indicativo alloggi	H. max ml.
n.12	337	Villa singola abbinata e schiera	140	3	1	8,5
n.13	334	Villa singola abbinata e schiera	140	3	1	8,5
n.14	328	Villa singola abbinata e schiera	140	3	1	8,5
n.15	322	Villa singola abbinata e schiera	140	3	1	8,5
n.16	344	Villa singola abbinata e schiera	140	3	1	8,5
n. 17	334	Villa singola abbinata e schiera	140	3	1	8,5
n. 18	329	Villa singola abbinata e schiera	140	3	1	8,5
n. 19	325	Villa singola abbinata e schiera	140	3	1	8,5

Tenuto conto altresì che:

- ognuno degli acquirenti dei lotti identificati al fg. 29 mappali 525 – 527 – 529 – 528 – 523 acquisterà anche la quota di 1/6 del mappale 524 al fg. 29 destinato a strada privata ad uso condominiale, a servizio dei lotti medesimi, da realizzare a cura e spese degli acquirenti;
- ognuno degli acquirenti dei lotti identificati al fg. 29 mappali 520 e 522, che saranno frazionati in otto distinte unità immobiliari, come da piano particolareggiato approvato, acquisterà anche la quota di 1/8 del mappale 521 al fg. 29 destinato a strada privata ad uso condominiale, a servizio dei lotti medesimi, da realizzare a cura e spese degli acquirenti.

Considerato che:

- ✓ l'area oggetto di stima è da considerarsi inserita in un comparto urbanizzato e nel centro urbano di Borzano;
- ✓ resta a carico dei soggetti acquirenti, pro quota, l'onere di costruzione della viabilità privata interna all'area edificabile e le relative reti tecnologiche, come da P.P. approvato;
- ✓ è a carico degli acquirenti il costo del frazionamento (già quantificabile per i lotti di mq. 180,00 di s.u. in € 528,67 a lotto, in quanto già eseguito; da ripartire in parti uguali tra gli acquirenti dei lotti di mq. 140,00/su all'atto dell'assegnazione dei medesimi); si precisa al riguardo che la spesa del frazionamento viene anticipata da questa Amministrazione al professionista incaricato, ma dovrà essere poi rimborsata dagli acquirenti in sede di stipula del rogito notarile di compravendita dei lotti;
- ✓ la tipologia edificabile è "Villetta singola/abbinata/schiera";
- ✓ i valori di mercato sono attualmente in fase di stallo;
- ✓ si è tenuto conto dei valori ICI di riferimento applicati dal Comune di Albinea;
- ✓ si è tenuto conto dei valori attuali di mercato delle aree di tipologia simile;

e che:

- ✓ l'acquirente dovrà attenersi a tutte le normative previste nel P.P.28.

Tutto ciò premesso

si conferma il precedente valore delle due tipologie edificatorie previste nel piano particolareggiato, così distinto:

- Tipologia con area di S.U. mq. 140,00:

mq. 140,00 x €/mq. 728,00 = €/lotto 101.920,00

- Tipologia con area di S.U. mq. 180,00:

mq. 180,00 x €/mq. 728,00 = €/lotto 131.040,00

In conseguenza:

Tipologia con area di S.U. mq. 140,00 = n.8 lotti x € 101.920,00 = € 815.360,00

Tipologia con area di S.U. mq. 180,00 = n.5 lotti x € 131.040,00 = € 655.200,00

TOTALE € 1.470.560,00

Albinea, 21.07.2016

Il Responsabile dell'Area
Geom. Valter Croci