DATI IDENTIF. DEL TERRENO EDIFICABILE IN CARPANETO P.NO – VIA MANZONI snc

Ubicazione Carpaneto PC
Zona Via A. Manzoni – Via G. Leopardi

Inquadramento territoriale

Area periferica dell'abitato all'interno di un quartiere sviluppatosi recentemente, facente parte di nuovo comparto urbanistico, tutt'ora in fase di realizzazione, prevalentemente destinato edilizia residenziale privata e a Edilizia Economica Popolare.

Collegamento viario

Buono: posto nelle immediate vicinanze del centro dell'abitato e dei principali servizi di zona (centri scolastici, centro cittadino, servizi di trasporto, ecc.)

Caratteristiche generali

Trattasi di due lotti di terreno edificabile denominati L3 ed L6-7 posti all'interno di nuovo comparto urbanistico già completo dei servizi primari collocati rispettivamente nel sub comparto A e nel sub comparto B

Descrizione dei lotti

Il volume edificabile dei lotti è pari a mc. 9.419.08 derivante dall'applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria IF di 14.000 mc / ha così ripartito:
Lotto 6-7 = mc. 5.419,08
Lotto 3 = mc. 4.000,00

Provenienza

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/2011 Nota presentata con Modello Unico n . 5533 .1/2011 in atti dal 07/06/2011 Repertorio n .: 152909 Rogante: TOSCANI MASSIMO Sede: PIACENZA FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Dati catastali

I lotti edificabili risultano intestati catastalmente a INDACOO - Società Cooperativa Per Azioni

Catasto terreni

Fg	mapp	Qual./Cl	Sup. (mq.)	Red. Dom.	Red. Agr.
13	808	L3 semin irrig 1	1.096	€ 8,15	€ 11,60
13	822	L6-7 semin irrig 1	38	€ 0,28	€ 0,40
13	835	L6-7 semin irrig 11	2.335	€ 17,37	€ 24,72

Regolarità urbanistica

Il sub comparto A, che include il lotto n. 3, è stato urbanizzato in forza P. di C. n.28/2008 del 16/07/2008; in data 20/01/12 è stato trasmesso al Comune di Carpaneto il Verbale di Collaudo finale redatto dall'arch. Gianluca Fumi. La Giunta ha deliberato un parere positivo al collaudo con due prescrizioni (installazione di due dissuasori e di una ghiera) in data 02/05/12. Per quanto concerne il sub comparto B, dove è inserito il lotto 6/7, non è stato ancora depositata la richiesta il P. di C. per le competenti opere di urbanizzazione.

Consistenza analitica

La valutazione è sviluppata considerando il 100% della superficie fondiaria

Lotto 6-7:	mq 2.373,00 x 100%	= mq 2.373,00
Lotto 3:	mq 1.096,00 x 100%	= mq 1.096,00
Totale superficie fondiaria		mq 3.469,00

Valore di mercato

I valori di riferimento considerano la destinazione, la collocazione e si rapporta con immobili analoghi oggetto di recenti compravendite. Il prezzo unitario applicato per i lotti 6 e 7 considera si l'assenza delle opere di urbanizzazione ma in misura decisamente inferiore alla prassi, considerato che l'area è in pratica già servita dai vari servizi e l'estensione si configura come un allaccio e dovendo di fatto realizzare strade e marciapiedi dove la massicciata è parzialmente già presente

Lotto 3 (opere di urbanizzazione realizzate e cedute)

Superficie fondiaria mq 1096,00

Valore unitario €/mq 180,00

Valore di mercato mq 1096,00x €/mq 180,00 = **€ 197.280,00**

Lotto 6/7 (opere di urbanizzazione da realizzare)

Superficie fondiaria mq 2.373,00

Valore unitario €/mq 90,00

Valore di mercato mq 2.373,00x €/mq 90,00 = **€ 213.570,00**

Totale **€ 410.850,00**