



Comune di Montebelluna
SETTORE III - Infrastrutture civili - SUA - SIC

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Lotto unico – area tratto stradale di Viale XI Febbraio posta all'intersezione con Via San Pio X lato nord-ovest.

Comune di Montebelluna

Catasto Terreni, Foglio 31, porzione da frazionare evidenziata nella planimetria allegata, confinante ad ovest con il mappale 713, a nord e ad est con Viale XI Febbraio e a sud con Via San Pio X.

Superficie: mq. 44,50 – le dimensioni effettive saranno determinate da apposito frazionamento.

PREMESSO CHE:

- in data 16/02/2023 con Prot. nr. 8931 è pervenuta la richiesta per l'acquisizione del tratto stradale di Viale XI Febbraio posto all'intersezione con Via San Pio X lato nord-ovest;
- in data 18/04/2024 la Commissione Ricognizione Strade, ha appurato che il sedime della strada di Viale XI Febbraio in corrispondenza dell'intersezione con Via San Pio X ha perso il requisito di demanialità non fungendo più da tempo a viabilità pubblica, ritenendolo quindi alienabile;
- con Deliberazione n.18 del 26/06/2024 il Consiglio Comunale ha approvato la classificazione del tratto di Viale XI Febbraio in prossimità dell'intersezione con Via San Pio X, stabilendo che l'area potrà essere sottoposta a procedura di sdemanializzazione e successiva alienazione;
- il lotto oggetto di stima ricade in Z.T.O. di tipo "B1.2 – Residenziale di completamento di media densità" (art.17 NTO del Piano degli Interventi).

DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI CONSISTENZA

Trattasi di porzione di area appartenente al demanio strade, ubicata in corrispondenza dell'intersezione tra Viale XI Febbraio con Via San Pio X lato nord-ovest.

Tale area è costituita da un ritaglio di terreno pianeggiante, di forma trapezoidale, attualmente tenuta a prato erboso.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata confrontando il bene con altri aventi analoghe caratteristiche per dimensione, ubicazione e tipologia.

Nel caso in esame si è proceduto equiparando l'immobile oggetto di alienazione al terreno dell'area residenziale edificata confinante lungo il lato ovest (particella n.713).

Successivamente si è determinato il valore di mercato di tale terreno, considerando una percentuale di incidenza del 15% sul valore di mercato del fabbricato esistente, tenuto conto della posizione del cespite immobiliare in area centrale e pregiata nel capoluogo comunale.

Per determinare il valore di mercato del fabbricato esistente si è preso a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, relative al Comune di Montebelluna, periodo Secondo Semestre dell'anno 2023, che classifica l'area in Fascia / Zona - Centrale pregiata B3, tipologia edilizia Ville e Villini con stato conservativo normale e valore di mercato di Euro 1.950,00 - 2.150,00.

Pertanto a seguito dei conteggi il valore di mercato del terreno da alienare è determinato in: **153,31 €/mq.**

CONSIDERAZIONI FINALI

Dopo aver eseguito la ricognizione in loco dell'immobile sopra descritto e sulla base delle analisi condotte e dei conteggi eseguiti, si è in grado di esprimere che il più probabile valore di mercato a corpo del lotto in oggetto è determinato in:

mq.44,50 x 153,31 €/mq = € 6.822,37 (seimilaottocentoventidue/37)

Valore a corpo finale arrotondato = **€ 7.000,00 (settemila/00)**

Montebelluna, lì 22 luglio 2024

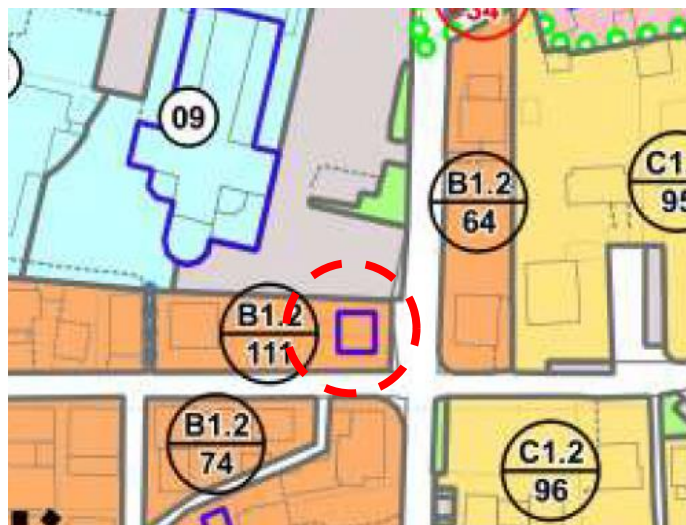
IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE
INFRASTRUTTURE CIVILI – S.U.A. – S.I.C.
Ing. Pier Antonio De Rovere

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)

Estratto P.I. 2022 – Variante n.3 – Prima Variante Parziale



TAV. 01-03 Zonizzazione intero territorio comunale

Classificazione: Z.T.O. B1.2 – Residenziale di completamento di media densità



Planimetria con individuazione dell'area oggetto di stima

COMUNE DI MONTEBELLUNA
Catasto Terreni; Foglio n.31

-  Area demaniale oggetto di cessione della superficie di circa mq. 44,50
 -  Porzione di area demaniale non oggetto di cessione di circa mq. 1,50
- Le superfici indicate sono puramente indicative, l'effettiva estensione sarà determinata successivamente con apposito frazionamento



Scheda banca dati quotazioni immobiliari OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: MONTEBELLUNA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE PREGIATA

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1700	1900	L	7,2	8,8	L
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	7,2	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1550	L	6,5	8	L
Autorimesse	Normale	1050	1250	L	5	7,3	L
Ville e Villini	Normale	1950	2150	L	7,7	8,9	L
Ville e Villini	Ottimo	2050	2200	L	7,7	8,9	L

