



PROT. 14709/2021

PERIZIA DI STIMA AREA VIA BANDOLI – VILLANOVA

A) DESCRIZIONE AREA

Il Comune di Bagnacavallo è proprietario del lotto di terreno ubicato in località Villanova Via Bandoli, censito al Catasto Terreni al foglio 45 particella 91 della superficie catastale complessiva di mq. 8.018.

La particella 91 è parte sede stradale (partita speciale 0) e, per una superficie di circa mq 940,50, risulta superficie individuata urbanisticamente dal R.U.E. come ambito "attività produttive.

Oggetto di alienazione è la parte di particella di circa mq. 940,50 ed è ubicata tra la particelle 914 e la particella 721 e si affaccia sulla Via Bandoli.

B) RIFERIMENTI NORMATIVI SUI VALORI UNITARI DELL'AREA

Sulla base della delibera G.C. 116 del 24/11/2020 "IMU - Valori di riferimento delle aree fabbricabili" la zona di Villanova, individuata come esterna al capoluogo ma identificata come "centro maggiore" è fissato in € 45,00/mq.

Al valore € 45,00, tenendo conto della tabella C) allegata alla delibera GC 116/2020, si applica un correttivo individuato nel 5%, da cui risulta che il valore dell'area al metro quadrato è definito in € 42,75.

C) CONSIDERAZIONI GENERALI LEGATE ALL'ALIENAZIONE.

Ai fini dell'alienazione è necessario redigere i relativi atti tecnici catastali di frazionamento .

Al fine di poter procedere piu' celermente all'alienazione dell'area oggetto della presente relazione, si ritiene opportuno che l'acquirente individuato, prima di procedere alla stipula di compravendita, proceda alla redazione del frazionamento con un proprio tecnico di fiducia.

D) VALUTAZIONE IMPORTO A BASE D'ASTA

Sulla base delle considerazioni relazionate ai precedenti punti, si desume che il valore di alienazione dell'area oggetto della presente risulta:

mq. 940,50 * € 42,75/mq = € 40.206,98 (oltre iva se dovuta)

Considerato che è opportuno e conveniente per l'Amministrazione Comunale assegnare al futuro acquirente l'onere del frazionamento e relative pratiche catastali, si ritiene che il valore base di alienazione dell'area oggetto della presente, sia fissato in € 38.600,00 (oltre iva se dovuta).

Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Luigi Cipriani

