



**COMUNE DI CEGGIA**  
PROVINCIA DI VENEZIA  
SECONDO SETTORE

## **RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA**

### **IMMOBILE:**

- AMPLIAMENTO SCHEDA URBANISTICO-EDILIZIA n. 16 B1\*  
(speciale) ex casa del custode stadio comunale

Ceggia, li 16.10.2013

## **PERIZIA DI STIMA RIFERITA AD AREE EDIFICABILI**

### **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Mauro Montagner, nato a Jesolo il 27/06/1963, nella sua qualità di Responsabile del Secondo Settore del Comune di Ceggia, per la carica ricoperta domiciliato presso la casa comunale in Piazza 13 Martiri, 1 ha ricevuto incarico dall'Amministrazione Comunale di determinare il più probabile valore di mercato dell'area richiesta da sig. Mauro Giuliano Carbonere in data 19/10/2013 prot. 9316.

### **DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Da una ricerca esperita presso l'Agenzia del Territorio competente si è rilevato che l'immobile oggetto della stima risulta intestato al Comune di Ceggia e così censito:

Foglio 14 Mappale 1627 (porzione di 112),

categoria: area urbana

consistenza (totale): 6541 m<sup>2</sup>

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il lotto di terreno ha attualmente destinazione a servizi F1 "attrezzature di interesse comune".

Con la variante urbanistica in fase di adozione l'area entrerà a far parte della SCHEDA URBANISTICO-EDILIZIA n. 16 B1\* (speciale) ex casa del custode stadio comunale.

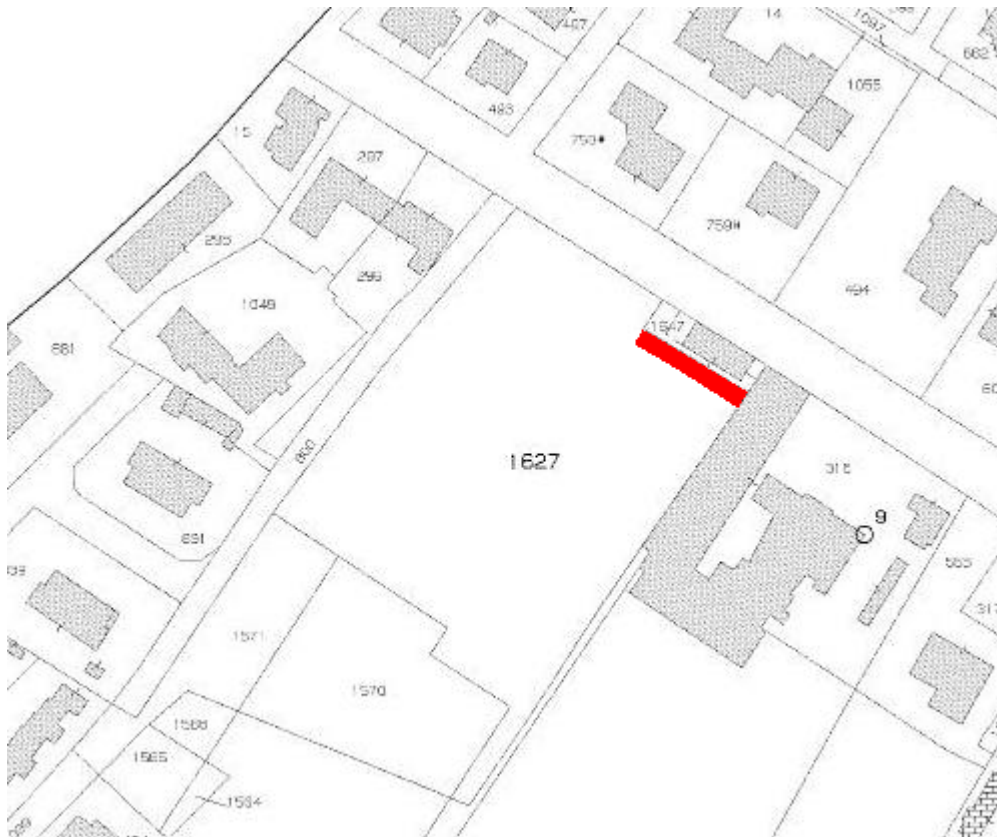
La presente perizia di stima si baserà su questa seconda destinazione urbanistica.

### **DESCRIZIONE**

Il lotto di terreno in questione di superficie complessiva di mq. 112 è la parte terminale del parco di via Pola confinante con la proprietà del sig. Mauro Giuliano Carbonere (fg. 14 mapp. 1647).

## MAPPA

Il lotto è individuato in rosso nella mappa sottostante:



## CONFINI

Il lotto ha forma di trapezoidale (largh. 28.00, h. med. 4.00) e confina in senso orario partendo da Nord, con:

- fg. 14 mapp. 1647 (casa Mauro Giuliano Carbonere);
- fg. 14 mapp. 316 (casa della dottrina);
- collina artificiale grande;
- prato/pista ciclabile di ingresso al parco.

## STIMA DEL TERRENO

La presente stima si basa sulla precedente perizia di stima giurata, in data 6 giugno 2008, dell'Arch. Antonio Girardi, presentata presso il tribunale di San Donà di Piave, relativa

all'immobile, di proprietà del Comune di Ceggia, conosciuto come "ex casa del custode del campo di calcio".

Detta perizia valutava il valore dell'immobile nello stato di fatto in Euro 40'000,00.

Il valore a mq. di detta perizia era di 177,78 euro /mq.

Prendendo in considerazione i valori del mercato in costante flessione dal 2008 a causa della perdurante crisi economica detto valore dovrebbe essere aggiornato a ribasso.

Va altresì tenuto conto della particolarità del terreno in questione, difficilmente paragonabile ad altri terreni presenti sul mercato in questo momento nel comune di Ceggia.

Gli elementi che vanno ad aumentare il valore del lotto in oggetto sono che il terreno è:

- posizionato a dentro/a ridosso dell'unico parco urbano del centro storico di recente realizzazione;
- posizionato vicino alla stazione ferroviaria appena valorizzata con i lavori per l'SFMR;
- privo di linee aeree e interrato, servitù attive e passive, ecc, che ne possono diminuire il valore.

Considerato quindi che il prezzo finale debba tener conto degli elementi sopra citati (sia quelli che ne diminuiscono che quelli che ne aumentano il valore), si ritiene congruo un valore di mercato stimato in 195,00 Euro/mq, da cui ne deriva un importo complessivo pari a:

$112 \text{ mq} \times 195,00 \text{ Euro/mq} = \text{€ } 21.840,00$

per un valore arrotondato di Euro 22.000,00 (diconsi Euro venticinquemila/00).

Il Responsabile del 2° Settore  
Arch. Mauro Montagner