










Comune di Pojana Maggiore – foglio 9°

-  area ceduta dalla Parrocchia
-  area ceduta dal Comune
-  servitù di passaggio
-  bene concesso in comodato
-  recinzione in arretramento
-  recinzione modificata
-  recinzione in demolizione



COMUNE DI POJANA MAGGIORE

provincia di Vicenza

via Matteotti, 49 – c.a.p. 36026 – p.I.V.A. 00248950248
tel. 0444 898033 – 0444 799091 – fax 0444 898783 – e-mail: comune@pojanamaggiore.it

②

oggetto: perizia di stima.

Oggetto della presente Perizia di Stima è la proposta di permuta inoltrata dalla Parrocchia di San Pietro Apostolo di Cagnano.

Sinteticamente i dati oggetto della proposta:

1. a carico del Comune di Pojana Maggiore e a favore della Parrocchia San Pietro Apostolo:
 - a) cessione terreno di ca 50 m² per rettifica confini;
 - b) cessione terreno di ca 360 m² fronte Chiesa;
 - c) opere edili consistenti in:
 - demolizione recinzione esistente fronte Scuola Materna via Cagnano,
 - costruzione nuova recinzione in arretramento di 1,25 m su fronte Scuola Materna via Cagnano realizzata con zoccolo di altezza pari a 50 cm e soprastante cancellata in ferro,
 - sostituzione cancellata in ferro ove mancante o deteriorata,
 - spostamento contatore gas su recinzione esistente e riposizionamento a ridosso nuova recinzione,
 - d) pratiche per frazionamenti, intestazione, rogito notarile e costituzione di servitù.
2. a carico della Parrocchia San Pietro Apostolo e a favore del Comune di Pojana Maggiore:
 - a) cessione terreno di ca 60 m² per realizzazione allargamento marciapiedi lungo via Cagnano, fronte Scuola Materna,
 - b) costituzione servitù di passaggio senza limitazioni orarie e di mezzi della larghezza di m 3,00 per l'accesso al cortile retrostante il fabbricato comunale ex scuola elementare,
 - c) concessione, in comodato d'uso, per la durata di 5 anni, del garage esistente a fianco della Chiesa.

Volendo quantificare i valori economici a carico del Comune di Pojana Maggiore e a favore della Parrocchia di San Pietro Apostolo si può senz'altro asserire quanto segue:

il valore dei beni di cui al punto 1. lett. a) e b) è basso in quanto il primo bene – lett. a) – è di fatto una porzione di terreno già occupato, in buona fede, dalla scuola materna – trattasi infatti di una semplice operazione di regolazione confini, da sempre, erroneamente, considerati nell'attuale posizione e quindi, da sempre, in uso alla scuola materna e quindi alla Parrocchia di San Pietro Apostolo; anche la seconda porzione – punto 1. lett. b) – trattandosi dell'area prospiciente alla Chiesa, da tempo delimitata da due grosse fioriere, è di fatto un'area di relazione dei cittadini che partecipano alle funzioni religiose; trattasi, comunque, di un relitto stradale, mai utilizzato, per rispetto "religioso", per altre attività. Il prezzo di mercato dei due immobili si quantifica in 12,00 euro/m² e così per complessivi 4.920,00 euro.

Le opere a carico del Comune di Pojana Maggiore che contribuiscono a creare un valore economico della proposta sono:

- quelle edili necessarie per la demolizione e la ricostruzione, in arretramento di 1,25 m, della recinzione lungo la strada via Cagnano. Questa soluzione nasce dall'esigenza, più volte manifestata dall'Amministrazione Comunale, di allargare il marciapiede esistente lungo il medesimo tratto stradale, di dimensioni contenute, rispetto al servizio che lo stesso compie: percorso di afflusso e deflusso dalla Chiesa al Cimitero e via di collegamento tra area parrocchiale ed il vicino parcheggio. Da una prima analisi dei prezzi di mercato si può ipotizzare un valore di 16.000 euro per demolire e ricostruire la muretta di recinzione completa di

cancellata in ferro, per ribassare e demolire altri piccoli tratti di mura esistente con sostituzione della relativa cancellata e per spostare il contatore gas presente;

- quelle per l'effettuazione delle pratiche catastali di frazionamento e intestazione terreni e quelle per il rogito notarile e per la costituzione servitù che ammontano a un totale di 7.500 euro.

Per quanto riguarda, invece, gli obblighi a carico della Parrocchia e a favore del Comune, si definisce quanto segue:

l'area, di ca 60 m², che la Parrocchia propone di cedere al Comune si può parificare, pur essendo area "di interesse collettivo" ad un'area residenziale in quanto potenzialmente tale; trattasi di una porzione di corte esclusiva, chiusa e recintata, nel centro abitato di Cagnano alla quale si può attribuire un valore di mercato di 120 euro/m² da cui, un valore complessivo di ca 7.200 euro.

La servitù di passaggio interessa un'area di ca 183,66 m² (3 x 61,22 ml.); anche quest'area si può considerare, alla stregua di quella di cui al precedente capoverso, potenzialmente residenziale. Volendo quantificare economicamente una servitù di passaggio, come quella nella fattispecie, senza limitazioni orarie e di mezzi, si ipotizza un valore pari a circa la metà del valore di mercato dell'area nella quale la servitù insiste (60 euro/m²), per cui si calcola un valore di 11.019,60 euro (che si arrotonda, per semplicità di calcolo, a 11.020 euro).

Il valore economico del comodato d'uso del garage esistente fa riferimento ad un normale affitto locali che, per questa tipologia di bene, si attesta sui 45 euro/mese. Computando l'intero periodo ipotizzato nella proposta (5 anni) si calcola un valore finale di 2.700 euro.

Confrontando, a questo punto, i rispettivi obblighi tra Comune e Parrocchia si rileva una totale equivalenza tra quanto dovrebbe esborsare l'uno a favore dell'altra che, tenuto conto sia di cessioni di diritti che di vere e proprie opere, ammonta a 20.920 euro per entrambe le parti.

Se si considerano, infine, i significativi benefici di carattere sociale, che derivano dalle operazioni in questione, per la collettività pojanese, specie per quella di Cagnano, e di miglioramento della sicurezza e fruibilità delle aree parrocchiali e, più in generale, delle aree centrali della Frazione, tralasciando le indubbe migliorie estetiche, si può senz'altro confermare la convenienza socio-politico-economica della proposta.

Pojana Maggiore, lì 7 giugno 2011


IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(GAROLLA geom. Roberto)