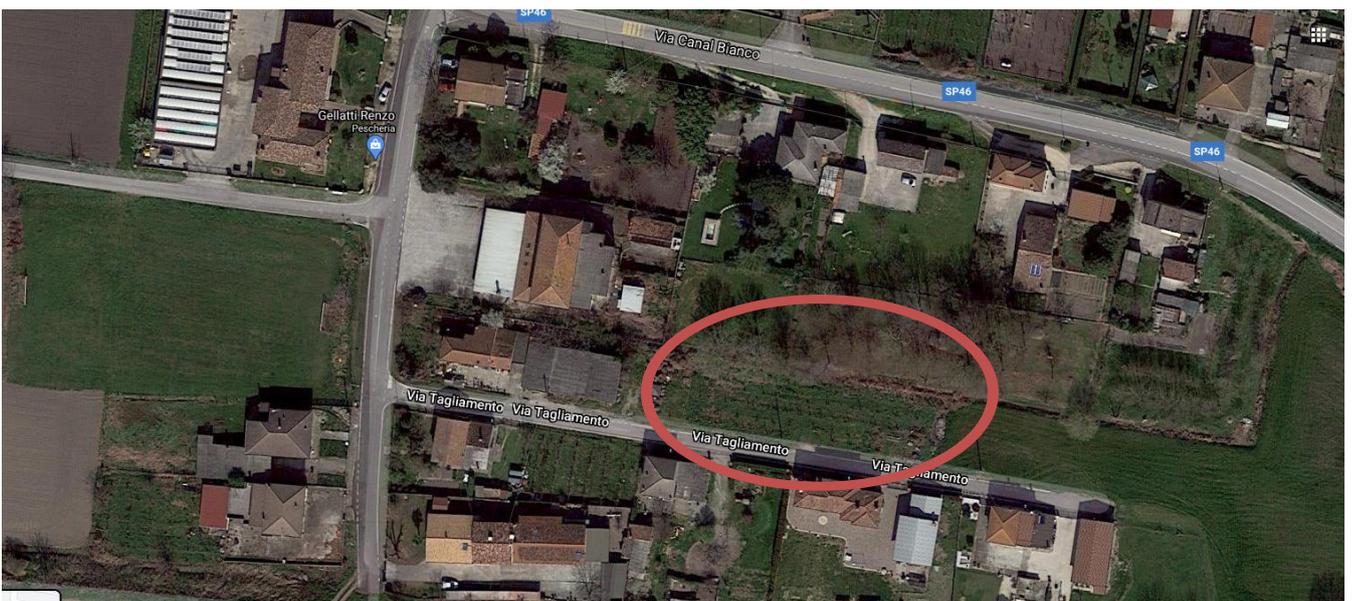


TONEL FAUSTO  
**ARCHITETTO**  
Via Carlo Alberto 32  
37051 BOVOLONE  
TNL FST 63C13 F9180  
p.IVA 02792060234

## PERIZIA DI STIMA



## **1. PREMESSA:**

Il sottoscritto arch.i. Fausto Tonel nato a Nogara il 13/03/1963, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 2358 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) del Tribunale di Verona, con studio professionale a Bovolone via Carlo Alberto 32, su incarico del Comune di Legnago, redige la presente perizia di stima del bene ubicato in via Tagliamento in località Torretta.

In data 02/11/2020 il sottoscritto perito ha eseguito un sopralluogo sul bene oggetto di stima, rilevando quanto di seguito riportato .

## **2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

Il bene oggetto di valutazione, sito nell'estremo sud del territorio di Legnago, precisamente in località Torretta a 15 km dal capoluogo, risulta costituito da un terreno di forma rettangolare con il lato maggiore prospiciente via Tagliamento.

## **3. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il terreno, di cui una parte ricade su sede stradale di via Tagliamento, non risulta completamente urbanizzata e viene tutt'ora utilizzato come area per orti.

## **4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE :**

4.1. Al NCT Comune di Legnago :

<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>QUALITA' / CLASSE</b>	<b>REDDITO DOMENICALE</b>	<b>REDDITO AGRARIO</b>
102	151	6.820	Seminativo / 3	47,28€	29,94€
Voltura d'ufficio del 10/05/1999 n.3935.13/1999 in atti dal 10/05/1999					

## **5. STATO DI POSSESSO:**

Il bene oggetto di stima risulta a tutti gli effetti di proprietà del Comune di Legnago p.iva 00597030238.

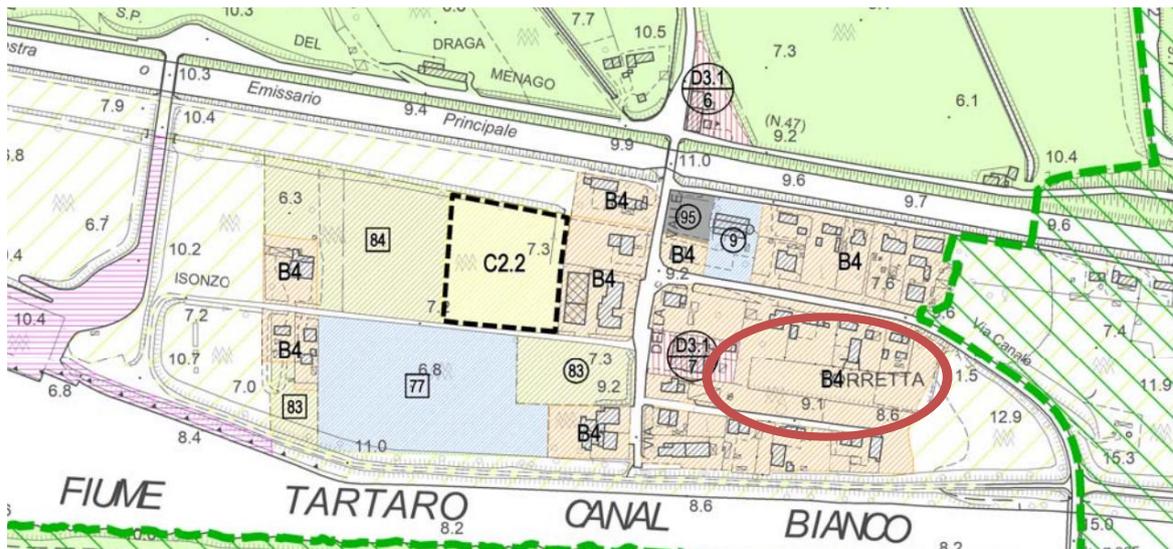
## 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO :

Il Comune di Legnago è dotato di :

- Piano di Assetto del Territorio, approvato il 26/07/2016, ai sensi dell'art.15, comma 6, della LR 11/2004, come ratificato dalla Provincia di Verona con deliberazione n.3 del 24/01/2017 e n.104 del 2/11/2017, pubblicate sui bollettini ufficiali regionali rispettivamente n.14 del 03/02/2017 e n.109 del 17/11/2017;
- Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 della LR 11/2004, approvato con DCC n.88 del 18/12/2018, pubblicato il 19/02/2019, con efficacia dal 07/03/2019;

Sulla base di tali strumenti urbanistici, l'immobile oggetto di stima ricade in zto "B4" zone di completamento a bassa densità, dove le NTO riportano le seguenti prescrizioni normative:

*Art. 21 - Zone B2-B3-B4 di completamento 1. Comprendono le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere, in cui possono essere ammessi ampliamenti, sopraelevazioni e nuove edificazioni, anche previa demolizione dei volumi esistenti. Esse si articolano in tre zone B2 e B3 e B4, perimetrare nelle planimetrie di Piano. 2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi – manutenzione ordinaria; – manutenzione straordinaria; – ristrutturazione edilizia; – nuova edificazione relativa ad ampliamenti, a sopraelevazioni ed a nuove costruzioni, nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, nel rispetto dei seguenti limiti: Zone B parametri edificatori Zone B2 Zone B3 Zone B4 Comune di Legnago (VR) P.R.C. – P.I. Piano degli Interventi NTO - Norme tecniche operative indice di densità fondiaria (mc/mq) 3,00 2,00 1,20 altezza massima (m) 13,40 13,50 10,50 7,50 distanza tra i fabbricati (m) 10,00 m o in aderenza distanza minima dai confini (m) 5 m o minore previo assenso del confinante distanza dalle strade (m) 5 m o in allineamento Rapporto di copertura (rcf%) 60%, 50%, 30% destinazioni non residenziali (% sul volume) 40%, 40%, 20%. INDICAZIONI PARTICOLARI Per la zona B4 n. ? si rimanda all' Opera incongrua B dell'art. 45. Per la zona B4 n. 6 (limitrofa all'azienda a rischio incidente rilevante a San Vito) si richiama il rispetto dell'art. 84 sulle aree a rischio di incidente rilevante e le conclusioni del vigente elaborato tecnico di rischio (indice di densità fondiaria 1mc/mq). 3. Nei casi di demolizione e ricostruzione la ricostruzione non può superare il volume né l'altezza massima del fabbricato esistente, qualora fossero superiori ai valori massimi consentiti dal precedente comma. 4. E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti, e limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse: l'altezza dei nuovi edifici non può essere superiore o inferiore di 4,00 m rispetto a quelle dell'edificio preesistente. E' ammessa altresì la costruzione a confine in aderenza ad edifici esistenti. 5. Gli edifici potranno attestarsi a distanze inferiori dalla strada nel rispetto dell' allineamento così come definito dal Regolamento edilizio. 6. Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di variazione di destinazione d'uso, tutte le costruzione dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dall'art. 15. 7. Sono sempre ammesse destinazioni non residenziali nei piani interrati e seminterrati degli edifici nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio. 8. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivo dell'edificio. 9. Il P.I. delimita con apposito perimetro il lotti liberi di completamento per i quali si prescrive la presentazione di un progetto unitario e le aree da destinare a strade e/o a parcheggi, da cedere gratuitamente al comune per usi pubblici.*



Estratto dal P.I.

## 7. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

### 7.1 Scopo della stima

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova.

### 7.2 Criteri della stima

Per la determinazione del valore medio di zona al mq, si esegue una stima sintetica – comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona . L'area da considerare sarà quella depurata dalla quota ricadente su sede stradale quantificata all'incirca in mq 1.320, per cui il netto oggetto di stima risulta di mq.5.500.

## 8. VALUTAZIONE PRUDENZIALE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Alla luce di quanto riportato, constatato il basso indice di edificabilità pari a 1,2 mc/mq, del mercato immobiliare pressoché inesistente nella frazione di Torretta, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo attribuire un valore al terreno edificabile di €/mq 24,00. Al valore così determinato sarà poi detratto tutti i costi da sostenere per la pulizia completa dell'area quantificati a corpo, come segue :

- A) area ricadente in zona "B4"	€24,00 x mq 5.500	= €132.000,00
- B) costo per la pulizia dell'area	a corpo	=€ 6.000,00
- <u>probabile valore di mercato determinato per differenza tra A e B</u>		<u>=€126.000,00</u>

## 12. RIEPILOGO CONCLUSIVO

Riconoscendo uno possibile scostamento del 5%, il sottoscritto perito ritiene per l'immobile sopra descritto attribuire un valore di mercato di €126.000,00 (centoventiseimilaeuro).

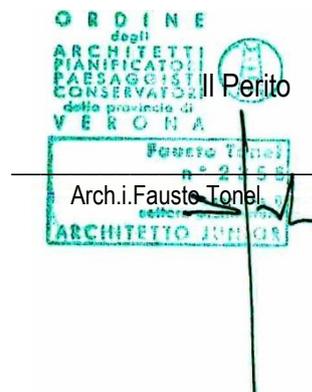
Nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto a quanto richiesto, resta a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

## 13. CONSIDERAZIONI FINALI

Constatato che nella frazione di Torretta non si riscontra una richiesta di aree edificabili e il mercato immobiliare risulta pressoché inesistente, il sottoscritto perito ritiene che l'area in oggetto possa essere concretamente valorizzata apportando una variante urbanistica che declassa la stessa in area verde. Come tale potrà essere ceduta come area da orto e/o da giardino, ai frontisti o chiunque fosse interessato. In questo caso si stima il suo valore leggermente superiore alle tabelle della Commissione Provinciale di Verona per l'Indennità di Esproprio approvata nella seduta del 29/01/2020 in conformità all'art. 4 del D.P.R. 327/01, in €/mq 8,00.

La presente relazione si compone di n. 5 pagine.

Bovolone, 13/11/2020



### ALLEGATI :

- Estratto di mappa
- Documentazione fotografica

