COMUNE DI LEGNAGO Prot.0024111 11/06/2021 c_e512 PG 0102 00040008 A Perv.07/06/2021 0117

PERIZIA DI STIMA DI TERRENO EDIFICABILE ubicato in via M. Biagi - Zona Industriale San Pietro - Legnago, di proprietà del Comune di Legnago.

Premessa:

Il sottoscritto geometra Stefano Gallio con studio in Legnago (VR), via S. Martino n. 1, iscritto all'Albo professionale del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Verona con il n. 2306, è stato incaricato dal Comune di Legnago di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile ubicato nel Comune di Legnago - VR – via M. Biagi di seguito descritto.

Riferimenti Catastali:

Il terreno oggetto di stima corrisponde al lotto costituito con il tipo frazionamento prot. N. VR0052836/2021, ed è così identificato al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Superficie (ha. a. ca)	Natura	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
21	**522**	**00.95.45**	**SN**	**Seminativo**	**01**	**125,08**	**66,55**

Intestato a: Comune di Legnago – codice fiscale: 00597030238 – prop. 1/1

Il lotto nasce dalla fusione delle particelle 524,526,527,528, derivate dal frazionamento delle particelle 133, 135, 43, 456 del foglio 21.

Confina: a nord con via M. Biagi; a ovest con le particelle 525 e 530 del foglio 21; a sud con le particelle 781 e 457 del foglio 37; a est con le particelle 531 del foglio 21 e 457 del foglio 37.

Destinazione Urbanistica dell'area:

L'area si trova all'interno del Piano Particolareggiato della Zona Industriale "San Pietro" – Lotti E40-E41 – classificata "superficie fondiaria – aree produttive", disciplinata dalle Norme tecniche di attuazione delle stesso Piano.

Mentre, secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Legnago, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n°88 del 18 di cembre 2018, si trova in Z.T.O. "D" - sottozona "D1.1 - industriale e artigianale esistente e di completamento".

Queste zone sono disciplinate dagli art. 29 e 30 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, e all'interno delle stesse sono insediabili attività artigianali e industriali, oltre a attività di servizio, precisamente:

. uffici, punti vendita dei prodotti e accessori, connessi con l'attività principale;
. mostre ed esposizioni;
. attività di manutenzione dei prodotti;
. silos;
. magazzini;
. depositi;

- Studio: Via S. Martino, 1 – Dom. Fiscale: Via Slavacchio, 9 -
- 37045 LEGNAGO - VR -
C.F.: GLLSFN60H07E512Q – P. I.V.A. 02788270235

COMUNE DI LEGNAGO Prot.0024111 11/06/2021 c_e512 PG 0102 00040008 A Perv.07/06/2021 0117

. impianti di stoccaggio delle merci;
. impianti per la pesatura dei mezzi;
. attività ricreative per gli addetti;
. attività direzionali;
. parcheggi;
. impianti ed attività al servizio del traffico;
. impianti tecnici;

- La compatibilità delle funzioni commerciali con la sottozona D1.1 è rilevabile nelle tabelle dell'art. 16 delle N.T.O.

Sono ammessi i seguenti interventi:

a) edilizia esistente: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia;

b) l'ampliamento e la nuova edificazione in aree libere secondo i seguenti indici:

. Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 m^2/m^2 della superficie dell'area;

. rapporto di copertura fondiario: 60% della superficie fondiaria;

. distanza minima dalle strade metri 5,00;

. distanza minima dai confini metri 5,00 o minore con assenso del confinante;

. distanza minima tra i fabbricati metri 10,00 o in aderenza;

E' inoltre ammesso un volume residenziale non eccedente i 500 metri cubi fino a due alloggi per ogni unità produttiva.

Descrizione dell'immobile:

A seguito di sopralluogo, dopo aver visionato l'immobile, ho accertato che:

Il lotto ha una conformazione regolare, leggermente ad elle e prospetta sulla strada pubblica, via M. Biagi, senza possibilità di accesso diretto da tale strada perché con marciapiede privo di abbassamenti per i passi carrai.

Il lato fronteggiante la strada pubblica risulta essere lungo metri 98,30.

Ad est, il lotto confina con il marciapiede, da completare, di un'area destinata al parcheggio pubblico degli autoveicoli.
La lunghezza di questo lato, che inizia dal marciapiede della strada pubblica e termina sulla recinzione esistente che delimita la particella 457 del foglio 37, è di metri 55,00.

A ovest, il terreno confina con l'area di rispetto idraulico dello scolo consortile "Ponzina", a metri 10,55 circa dall'asse del collettore in calcestruzzo esistente che convoglia le acque dello scolo e che attraversa via M. Biagi.

La lunghezza di questo lato è di metri 116,40; inizia dal confine stradale e termina sul paletto in ferro che definisce il vertice d'angolo della recinzione della particella 781 del foglio 37.

- Studio: Via S. Martino, 1 – Dom. Fiscale: Via Slavacchio, 9 -
- 37045 LEGNAGO - VR -
C.F.: GLLSFN60H07E512Q – P. I.V.A. 02788270235

COMUNE DI LEGNAGO Prot.0024111 11/06/2021 c_e512 PG 0102 00040008 A Perv.07/06/2021 0117

Non è possibile rilevare le lunghezze degli altri lati del lotto, coincidenti con le recinzioni che delimitano le particelle 457 e 781 del foglio 37, per la presenza di vegetazione.

Allo stato attuale il lotto risulta libero da colture, è pianeggiante ed è già dotato di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria della zona industriale “San Pietro”.
In particolare, il lotto è collegato alla viabilità principale e alle condotte di raccolta e scarico delle fognature acque nere e bianche. Nonché alle reti pubbliche: idrica; energia elettrica; gas metano; telefonica;

Per una valutazione più precisa è stata determinata la superficie reale del lotto, collegando il rilievo attuale con quello che ha generato i confini della particella 457 del foglio 37 (frazionamento prot. 332223 del 10 luglio 2007).

Dalla elaborazione dei dati, la superficie reale del lotto risulta essere di m2 9890.

Valutazione - criteri e metodi di stima:

- Terreno edificabile – foglio 21 particella 522

Superficie nominale catastale:	m2 9545
Superficie reale calcolata:	m2 9890

In considerazione di quanto descritto, e dei fattori decisivi che determinano il valore del bene oggetto di perizia di stima, precisamente: la sua consistenza; l’ubicazione e la sua collocazione urbanistica; la destinazione d’uso consentita; l’indice di edificabilità.

Considerato che il lotto è di notevole dimensione, ed è difficilmente divisibile, senza ulteriori opere di urbanizzazione.

Visti i prezzi di mercato vigenti nella zona e quelli stabiliti dalla Amministrazione Comunale ed inoltre i valori comparati a quelli presenti nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona produttiva di San Pietro.

Determino il valore di stima del terreno in Zona Industriale “San Pietro”, sopra descritto, in **€ 495.000,00 (€uro quattrocentonovantacinquemila/00)**

Legnago, 3 maggio 2021

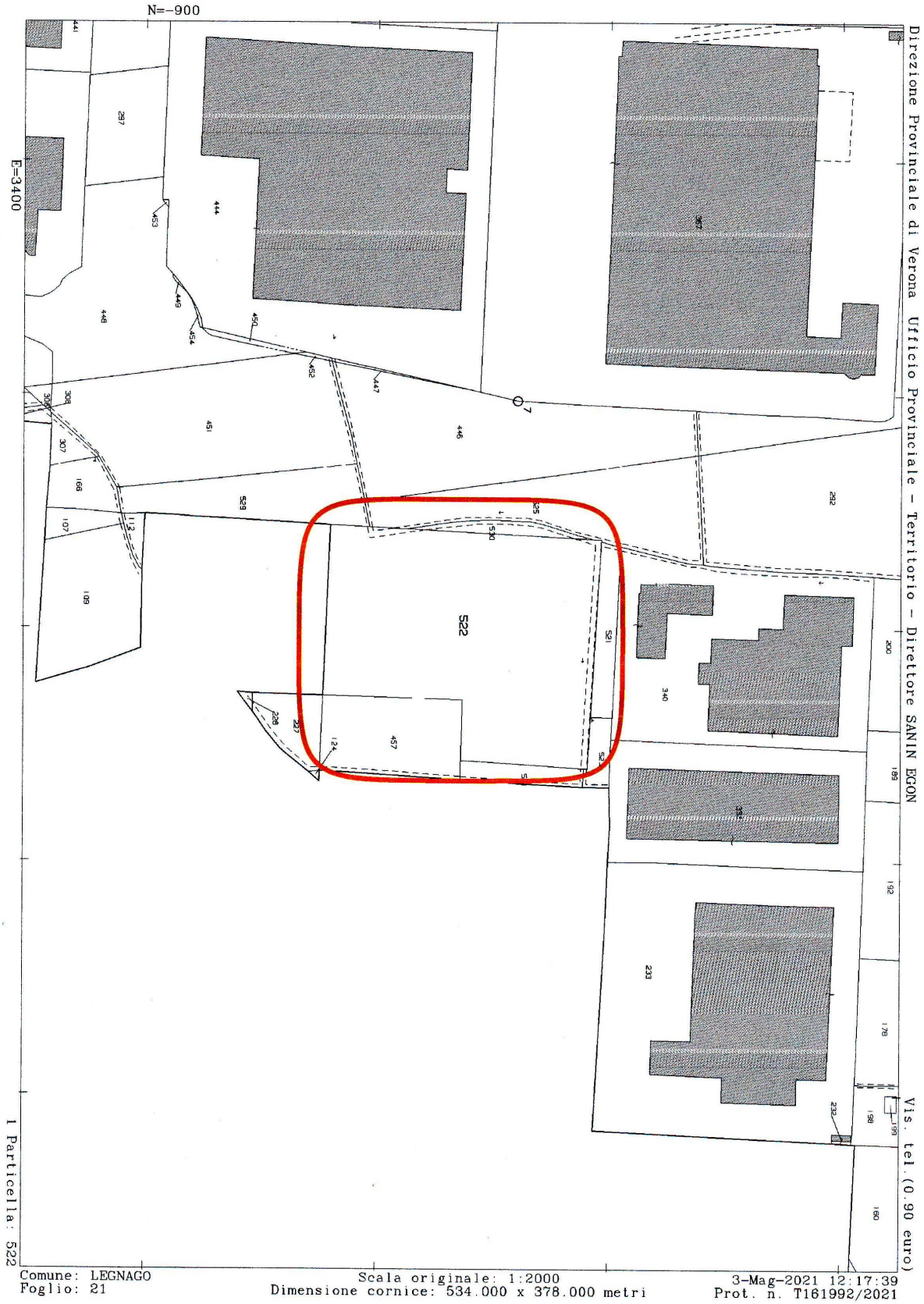
In fede
geom. Stefano Gallio

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Verona
Iscrizione Albo N. 2306
Geometra Stefano Gallio

Allegati: estratto di mappa; visura catastale attuale; fotografie;

- Studio: Via S. Martino, 1 – Dom. Fiscale: Via Slavacchio, 9 -
- 37045 LEGNAGO - VR -
C.F.: GLLSFN60H07E512Q – P. I.V.A. 02788270235

COMUNE DI LEGNAGO Prot.0024111 11/06/2021 c_e512 PG 0102 00040008 A Perv.07/06/2021 0117



- Studio: Via S. Martino, 1 – Dom. Fiscale: Via Slavacchio, 9 -
- 37045 LEGNAGO - VR -
C.F.: GLLSFN60H07E512Q – P. I.V.A. 02788270235

COMUNE DI LEGNAGO Prot.0024111 11/06/2021 c_e512 PG 0102 00040008 A Perv.07/06/2021 0117

Geometra GALLIO STEFANO

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2021

Data: 03/05/2021 - Ora: 12.15.41 Fine
Visura n.: T160438 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di LEGNAGO (Codice: E512)**
	Provincia di VERONA
Catasto Terreni	**Foglio: 21 Particella: 522**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	21	522		-	SEMINATIVO 1	95 45	DS1R	Euro 125,08	Euro 66,55	FRAZIONAMENTO del 21/04/2021 protocollo n. VR0052836 in atti dal 21/04/2021 presentato il 21/04/2021 (n. 52836.2/2021)

Notifica		**Partita**	
Annotazioni	di immobile: comprende il fg. 21 n. 524,526,527,528		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LEGNAGO con sede in LEGNAGO	00597030238*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

- Studio: Via S. Martino, 1 – Dom. Fiscale: Via Slavacchio, 9 -
- 37045 LEGNAGO - VR -
C.F.: GLLSFN60H07E512Q – P. I.V.A. 02788270235

COMUNE DI LEGNAGO Prot.0024111 11/06/2021 c_e512 PG 0102 00040008 A Perv.07/06/2021 0117

Zona Industriale “San Pietro” – Comune di Legnago – area lotti E40-E41

- Studio: Via S. Martino, 1 – Dom. Fiscale: Via Slavacchio, 9 -
- 37045 LEGNAGO - VR -
C.F.: GLLSFN60H07E512Q – P. I.V.A. 02788270235

COMUNE DI LEGNAGO Prot.0024111 11/06/2021 c_e512 PG 0102 00040008 A Perv.07/06/2021 0117

Zona Industriale “San Pietro” – Comune di Legnago – area lotti E40-E41

- Studio: Via S. Martino, 1 – Dom. Fiscale: Via Slavacchio, 9 -
- 37045 LEGNAGO - VR -
C.F.: GLLSFN60H07E512Q – P. I.V.A. 02788270235

COMUNE DI LEGNAGO Prot.0024111 11/06/2021 c_e512 PG 0102 00040008 A Perv.07/06/2021 0117

Legnago, 3 maggio 2021

In fede
geom. Stefano Gallio

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Verona
Iscrizione Albo
N. 2306
Geometra
Stefano Gallio

- Studio: Via S. Martino, 1 – Dom. Fiscale: Via Slavacchio, 9 -
- 37045 LEGNAGO - VR -
C.F.: GLLSFN60H07E512Q – P. I.V.A. 02788270235