

PERIZIA DI STIMA DI TERRENO EDIFICABILE ubicato in via Cipolla - Zona Industriale Artigianale San Pietro di Legnago.
Proprietà: Comune di Legnago.

Premessa:

Il sottoscritto Cottarelli ing. Ermanno con studio in Legnago (VR), vicolo S. Martino n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona con il n. A1753, 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 – in via Cipolla di seguito descritto.

Riferimenti Catastali:

Il terreno oggetto di stima è così identificato al Catasto Terreni del comune di Legnago:

Foglio	Particella	Superficie			R.D.	R.A.
		ha	a	ca		
38	916		5	02	6,58	3,5

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

Il lotto è costituito dalla particella **916** al foglio 38 ed ha una superficie totale di **502 m²**.

Confina: a nord con la particella 915 (tratto di via Cipolla); a est e sud con lo scolo Laviano (Lavigno); a ovest con la particella 601 del foglio 38.



Destinazione Urbanistica dell'area:

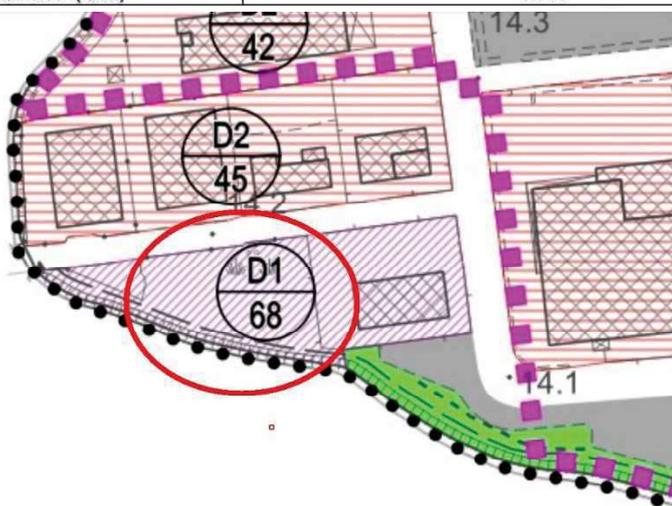
L'area si trova all'interno del Piano Particolareggiato della Zona Industriale "San Pietro", disciplinata dalle Norme tecniche di attuazione dello stesso Piano. Mentre, secondo il

vigente Piano degli Interventi del Comune di Legnago, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 34 in data 29 giugno 2022, è destinata a Z.T.O. "D1" – produttiva. Queste zone sono disciplinate dall'art. 34 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, e sono destinate alla produzione industriale e artigianale di beni, alla lavorazione e alla trasformazione di prodotti agricoli e forestali, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti ed attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, purché non inquinanti o comunque nocivi. Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività principale quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi d'interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo, ecc.).

All'interno di tali aree, oltre le attività produttive, sono insediabili:

- attività di servizio quali mostre ed esposizioni;
- attività di manutenzione dei prodotti;
- silos, magazzini, depositi, 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;
- insediamenti commerciali all'ingrosso e al dettaglio, nei limiti di cui all'art. 18;
- pubblici esercizi;
- attività ludico ricreative;
- attività terziarie;
- artigianato di servizio;
- camper stop;

parametri edificatori	
indice di Utilizzazione Fondiaria (m ² /m ²)	0,80
indice di copertura (ic%)	60%



D1: Zone produttive

art. 34 N.T.O.

Da una visione della tavola "Vincoli Tutele - San Pietro e Legnago" del Piano degli Interventi, però, l'area in oggetto è gravata da una serie di vincoli che ne limitano o addirittura ne impediscono l'edificazione.



I vincoli presenti sono:

- | | | |
|---|---|---------------------|
|  | Centro abitato ai sensi del Codice della Strada | art. 68 N.T.O. |
|  | Paleo-alvei | art. 86 N.T.O. |
|  | Fasce di rispetto della viabilità | art. 68 N.T.O. |
|  | Limite di rispetto idraulico dei corsi d'acqua | artt. 65, 80 N.T.O. |

Descrizione dell'immobile:

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

Il lotto ha una conformazione triangolare e prospetta sulla strada pubblica, via Cipolla, con accesso diretto da tale strada.

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".

La situazione si può vedere dall'immagine sottostante che sovrappone la situazione catastale con la foto dal satellite:



Valutazione - criteri e metodi di stima:

Si procede alla stima del valore di mercato tenendo conto dei vincoli esistenti che allo stato attuale ne impediscono di fatto la edificazione.

Superficie catastale: **m² 502**.

La valutazione come area edificabile ai fini produttivi non ha senso non potendo allo stato attuale usufruire sul posto del volume ammissibile per la presenza dei vincoli.

L'area perciò potrebbe essere utilizzata a parcheggio se acquistata dai lotti vicini oppure il volume ammesso potrebbe essere utilizzato da altri mediante il trasferimento della volumetria con le seguenti condizioni:

- reciproca prossimità: i fondi interessati dalla cessione devono essere dotati del requisito necessario della contiguità (vicinanza);
- omogeneità urbanistica: devono essere caratterizzati dalla stessa destinazione d'uso territoriale;
- omogeneità edificatoria: i fondi devono avere identico indice di fabbricabilità originario;

Il valore dell'area in oggetto, perciò, viene sensibilmente diminuito e si avvicina a quello per le Zone di tipo F (a parcheggio), che, sull'intero territorio comunale è pari a 18,00 €/mq.

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 di tale terreno in Zona Industriale "San Pietro", sopra descritto, in **9.000 €** (novemila/00 euro).

Una valutazione diversa e maggiore si avrebbe con l'eliminazione (se possibile), tramite modifica del Piano degli Interventi.

Si allegano:

- foto
- frazionamento 916

Legnago, 03 ottobre 2023

IL TECNICO

Cottarelli & Da Via'
(Dott. Ing. Ermanno Cottarelli)





Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare
Riscossioni

Data: 29/09/2023

Ora: 15.46.42

Pagina: 1

Prospetto di liquidazione N. 5163252 del 29/09/2023

Richiedente: RGLCST69S10E512I

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 30816 del 29/09/2023 della Direzione Provinciale di VERONA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 0,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 0,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo
RC12E/Estratto di mappa per tf tm con wegis	VR0159177	Per conto di: CRISTIANO REGAIO - ESENZIONE TRIBUTI - Art. unico L. 15/5/1954 n. 228 / ESENZIONE BOLLO - D.P.R. 642 del 20/10/1972 ART.16	0,00	1/copie	Esente	886T	0,00
				1/minuti	Esente	886T	0,00
				4/particelle	Esente	886T	0,00

TOTALI: 0,00

0,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

Il Cassiere
DBTLSN

LA PRESENTE NON COSTITUISCE IMPEGNO DI PAGAMENTO

Ufficio provinciale di: VERONA - Territorio
Protocollo: 2023/160742
Data: 02/10/2023

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipoComune LEGNAGO Sez. Censuaria
Foglio 38 Particelle 600
Tecnico REGAILOLO CRISTIANO Qualifica GEOMETRA
Provincia VERONA**Esiti dell'aggiornamento censuario****Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€		€
	principale	sub			ha	a	ca								
0	600	000			00000	07	50	SN			001	1	9.83	5.23	
S	600	000			00000	00	00				000				
C		000	a	915	00000	02	48	SN			000		3.25	1.73	
C		000	b	916	00000	05	02	SN			000		6.58	3.5	

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0159177/2023 del 29/09/2023 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2023/VR0160742

Data di approvazione: 02/10/2023

Il Tecnico:

ZNGFR

Il Direttore dell'Ufficio:
(Responsabile del procedimento)

MARIANI DANIELE

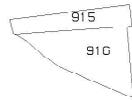
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 30985

Data di richiesta del servizio: 02/10/2023

Riscossi € 0.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 0.00 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. VR2023160742 del 2/10/2023



N=1500

E=2900

2 Particelle: 915.916

Comune: (VR) LEGNAGO Scale originale: 1:2000 2-011-2023 11-43-50
Foglio: 38 Dimensione cartice: 534.000 x 378.000 nel Protocollo pratica VR2023160742
Richiedente: REGALDIO CRISTIANO



Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare
Riscossioni

Data: 02/10/2023

Ora: 12.10.56

Pagina: 1

Prospetto di liquidazione N. 5193845 del 02/10/2023

Richiedente: RGLCST69S10E512I

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 30985 del 02/10/2023 della Direzione Provinciale di VERONA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 0,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 0,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo
RC16T/Tipi mappali e di frazionamento	VR0160742	D.P.R. 642 DEL 20/10/1972 ART.16 -/- ESENZIONE TRIBUTI - Art. unico L. 15/5/1954, n. 228	0,00	1/tipo	Esente	886T	0,00
				2/particelle -10	Esente	886T	0,00

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

Il Cassiere
DBTLSN

LA PRESENTE NON COSTITUISCE TRACCE DI PAGAMENTO

**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Il sottoscritto GEOMETRA REGAILO CRISTIANO iscritto con il num. 2210 della provincia di VERONA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;

- Che il documento è stato depositato presso il Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.18 L. 47/85);

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

**Dichiarazione sostitutiva di certificazioni
(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Il sottoscritto GEOMETRA REGAILO CRISTIANO iscritto con il num. 2210 della provincia di VERONA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.

- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.

Particelle

Comune: LEGNAGO Sez. Censuaria:
Foglio: 0380 Particelle: 600

Firma delle parti o loro delegati

Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

COMUNE DI LEGNAGO CON SEDE A LEGNAGO (VR), C.F. 00597030238,
PROPRIETA PER 1/1.
FIRMA MILENA MIRANDOLA
IN QUALITA DI DIRIGENTE 2 SETTORE

Firma _____

Tecnico redattore

Tecnico: REGAILO CRISTIANO Qualifica: GEOMETRA
Provincia: VERONA N. iscrizione: 2210
Cod. Fisc.: RGLCST69S10E512I

luogo e data

timbro e firma

Attestazione di avvenuto deposito

Si attesta che il presente atto di aggiornamento catastale è stato depositato presso questo Comune ai sensi del DPR 380/2001, art. 30, comma5.

luogo e data

timbro e firma

Dati generali del tipo

Comune: LEGNAGO Sez. Censuaria:
 Foglio: 0380 Particelle: 600
 Tecnico: REGAILOLO CRISTIANO Qualifica: GEOMETRA
 Provincia: VERONA N. iscrizione: 2210

Modello censuario

Frazionamento

Operazione	Identificativo						Superficie			Dati Censuari		Lotti		
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m ²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0380	600	000			00000	07	50	SN	001	1		
S		0380	600	000			00000	00	00		000			
C		0380		000	a	AAA	00000	02	48	SN	000			
C		0380		000	b	BBB	00000	05	02	SN	000			

Informazioni Complementari

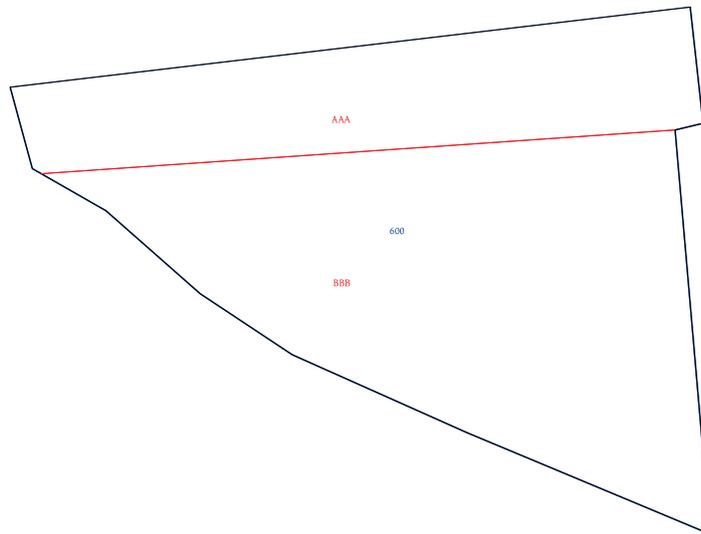
Dati generali del tipo

Comune:	LEGNAGO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0380	Particelle:	600
Tecnico:	REGAILOLO CRISTIANO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2210

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione grafica

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1 : 500



Ufficio provinciale di: VERONA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 14.265.304

Pag. 5 di 10

Dati generali del tipo

Comune:	LEGNAGO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0380	Particelle:	600
Tecnico:	REGAIOLO CRISTIANO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2210

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

Estratto di mappa

Rilasciato dall'UP di VERONA

Protocollo: VR0159177/2023 Data: 29/09/2023 Codice Riscontro: 74774262332856

8|2%|-1333.706|3147.999|
8|3%|-1334.158|3146.119|
8|4%|-1360.919|3148.448|
8|10%|-1331.300|3102.373|
8|11%|-1325.970|3147.129|
8|13%|-1336.662|3103.818|
8|14%|-1339.496|3108.695|
8|15%|-1344.986|3114.883|
8|16%|-1349.025|3120.920|
8|17%|-1354.199|3132.456|
7|11|11%|10%|13%|14%|15%|16%|17%|4%|3%|2%|NC|600|600|941|
7|0|11%|NC|
6|DITTA|600|COMUNE DI LEGNAGO, LEGNAGO con sede in -|00597030238|Proprieta' per 1000/1000|
6|DITTA|601|COMUNE DI LEGNAGO, LEGNAGO (VR)|00597030238|Proprieta' per 1/1|
6|DITTA|603|COMUNE DI LEGNAGO, LEGNAGO (VR)|00597030238|Proprieta' per 1/1|
6|DITTA|610|COMUNE DI LEGNAGO, LEGNAGO con sede in -|00597030238|Proprieta' per 1000/1000|
6|PARTICELLA|600|01|SEMINATIVO|750|941|9.83|5.23|SN|
6|PARTICELLA|601|01|SEMINATIVO|70|59|0.92|0.49|SN|
6|PARTICELLA|603|01|SEMINATIVO|2733|2453|35.81|19.05|SN|
6|PARTICELLA|610|01|SEMINATIVO|275|247|3.6|1.92|SN|
6|PFCART|PF04/0380/E512|-1644.729|3845.115|
6|PFCART|PF13/0380/E512|-1897.742|3890.752|
6|PFCART|PF14/0380/E512|-1908.110|4053.290|
6|PFCART|PF15/0380/E512|-1803.497|4133.742|
6|PFCART|PF18/0380/E512|-1071.024|3349.294|
6|PFCART|PF19/0380/E512|-1082.391|3584.525|
6|PFCART|PF20/0380/E512|-1645.708|3652.701|
6|DISTORSIONE|1.5|
6|SCALAORIGINARIA|2000|
6|INQUADRAMENTO|-1046.770|2743.581|0.1693333333|0.000|0.000|0.0000000000|

Estratto di mappa aggiornato

8|1001@|-1329.474|3211.238|
8|103*|-1334.158|3146.119|
8|104*|-1336.441|3112.956|
8|PF20/0380/E512*|-1662.461|3641.953|
8|105*|-1337.016|3104.428|
8|PF02/0530/C498*|-1044.526|3103.493|
8|PF07/0530/C498*|-1510.545|3058.385|
6|PV|103*|3%|
6|PV|102*|1001@|
7|9|4%|103*|NC|BBB|600|630|
7|0|104*|105*|RC|
7|0|14%|15%|16%|17%|4%|NC|
7|8|2%|11%|10%|13%|105*|NC|AAA|600|312|
7|0|104*|103*|RC|
7|0|2%|NC|

Ufficio provinciale di: VERONA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 14.265.304

Pag. 6 di 10

Dati generali del tipo

Comune:	LEGNAGO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0380	Particelle:	600
Tecnico:	REGAIOLO CRISTIANO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2210

0|03022023|25|E512|0380|600|REGAIOLO CRISTIANO|GEOMETRA|VERONA|
9|15|10|20|3050|PREGEO 10.00-G, APAG 2.12|FR|Gps Trimble R12|
1|696969|4410487.63,879565.56,4507612.42|0.000|
6|L2|10022004-16:48|10022004-17:09|RTK|PDOP=2|
2|101|6137.071,-761.866,-5842.388|0.0000496160,0.0000200580,-0.00002558,0.0000345630,0.0000256600,0.000069958
0|PDOP=2|1.865|SPIGOLO PILASTRO RECINZIONE|
2|102|6152.473,-817.581,-5846.864|0.0000067820,-0.00000465,0.000012380,0.0000034920,-0.000002141,0.000008598
0|PDOP=2|1.865|SPIGOLO PILASTRO RECINZIONE|
2|103|6170.180,-879.560,-5851.455|0.0000098040,0.0000023700,-0.000001382,0.0000034200,-0.000000652,0.000005819
0|PDOP=2|2.265|MARCIAPIEDE|
2|104|6178.913,-911.867,-5854.178|0.0000057720,-0.000000137,-0.000000094,0.0000024290,-0.000000356,0.000005909
0|PDOP=1|2.265|MARCIAPIEDE|
2|PF20/0380/E512|6287.356,-339.196,-6069.624|0.0000083230,0.0000000200,-0.000000629,0.0000040690,0.000007900,
0.0000115370|PDOP=2|2.265|SPIGOLO MURETTO RECINZIONE - QUOTA SOMMITA'|
2|PF02/0530/C498|5979.379,-972.031,-5649.555|0.0000057720,-0.000000137,-0.000000094,0.0000024290,-0.000000356,
0.0000059090|PDOP=1|0.000|SPIGOLO FABBRICATO - QUOTA A TERRA|
2|PF07/0530/C498|6308.924,-935.149,-5980.086|0.0000057720,-0.000000137,-0.000000094,0.0000024290,-0.000000356,
0.0000059090|PDOP=1|0.000|SPIGOLO FABBRICATO - QUOTA A TERRA|
2|105|6180.395,-918.062,-5854.884|0.0000057720,-0.000000137,-0.000000094,0.0000024290,-0.000000356,0.000005909
0|PDOP=1|2.000|PUNTO DESUNTO GRAFICAMENTE|
6|DEFINIZIONE NUOVA LINEA DIVIDENTE|
7|3|103|104|105|RC|
6|DEFINIZIONE LINEE DI MAPPA|
7|2|101|102|NC|
8|PF07/0530/C498|-1515.33000|3063.728000|52|SPIGOLO NE FABBRICATO (G.1854)|
8|PF07/0530/C498|9999.000000|04|PUNTO A TERRA|
8|PF02/0530/C498|-1047.280000|3091.202000|52|SPIGOLO N O FABBRICATO|
8|PF02/0530/C498|9999.000000|04|PUNTO A TERRA SU PAVIMENTAZIONE|
8|PF20/0380/E512|-1644.000000|3654.000000|12|SPIGOLO RECINZIONE (SPIG. S-E)|
8|PF20/0380/E512|9999.000000|04|SOMMITA MURETTO CLS|

Dati generali del tipo

Comune:	LEGNAGO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0380	Particelle:	600
Tecnico:	REGAIOLO CRISTIANO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2210

DICHIARAZIONI TECNICHE

Il sottoscritto professionista REGAIOLO CRISTIANO dichiara che:

- Il rilievo è stato effettuato in Zona Urbana o di espansione urbanistica -

Le particelle di superficie inferiore a 2000 mq non sono state rilevate integralmente in quanto i confini non sono materializzati interamente e la committenza non ne ha richiesto la materializzazione.

Dati generali del tipo

Comune:	LEGNAGO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0380	Particelle:	600
Tecnico:	REGAILO CRISTIANO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2210

IL PRESENTE ATTO GEOMETRICO E' SOTTOSCRITTO DAL DIRIGENTE DEL 2 SETTORE
DEL COMUNE DI LEGNAGO, MIRANDOLA DOTTORESSA MILENA.

Ufficio provinciale di: VERONA

Protocollo n:

Data :

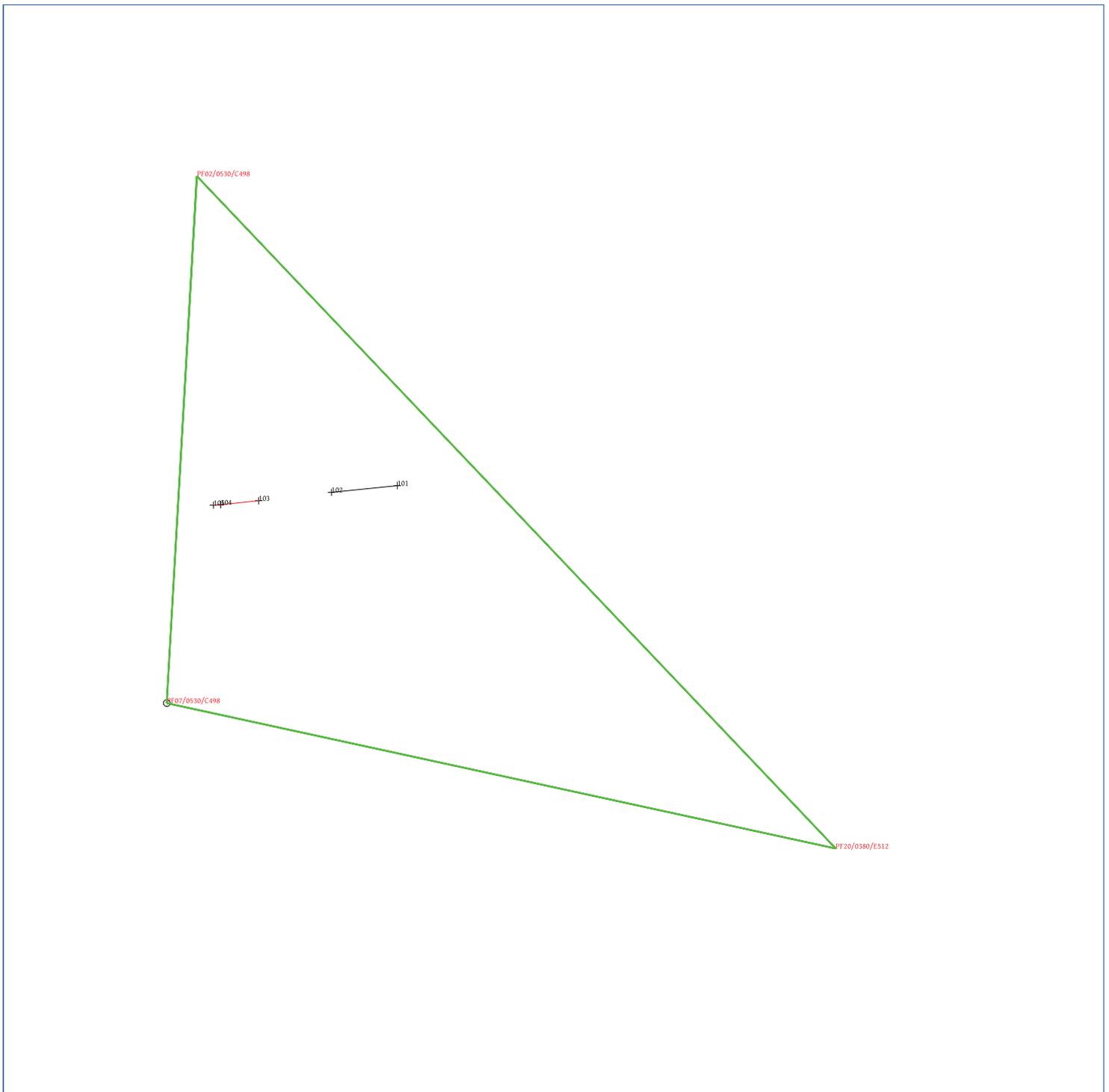
Codice file PREGEO: 14.265.304

Pag. 9 di 10

Dati generali del tipo

Comune:	LEGNAGO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0380	Particelle:	600
Tecnico:	REGAILO CRISTIANO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2210

Scala 1 : 5000



Ufficio provinciale di: VERONA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 14.265.304

Pag. 10 di 10

Dati generali del tipo

Comune:	LEGNAGO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0380	Particelle:	600
Tecnico:	REGAILO CRISTIANO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2210

Scala 1 : 1000



p05 p01 p03



p02 p01