

PERIZIA DI STIMA DI TERRENI EDIFICABILI ubicati 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	601			70	0,92	0,49
38	603		27	33	35.81	19.05

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

Il lotto è costituito dalle due particelle **601** e **603** al foglio 38 ed ha una superficie totale di **2803 m²**.

Confina: a nord con via Cipolla e con la particella 600 del foglio 38; a est con le particelle 605 e 703 del foglio 38; a sud con lo scolo Laviano (Lavigno); a ovest con la particella 600 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 regolare e prospetta sulla strada pubblica, via Cipolla, con possibilità di 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 2803.**

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 **50.000 €** (cinquantamila/00 euro).

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

Si allegano:

- foto
- visura particella 601 e 603

Legnago, 01 giugno 2023

Il TECNICO
Cottarelli & Da Via'
71763
(Dott. Ing. Ermanno Cottarelli)

