



aree Economico finanziaria
Ufficio Patrimonio

PERIZIA

PROCEDIMENTO IMMOBILIARE N. 2/2020 – ID 166

Asta pubblica, per la vendita di terreno edificabile ad uso produttivo
soggetto ad obbligo di strumento urbanistico

LOTTO UNICO

Geom Sandro Poloni

viale Rimembranza, 5/1
36063 - MAROSTICA (VI)
Partita IVA: 04017860240
Codice fiscale: PLNSDR69A22E970L
Telefono: 042472352
Cellulare: 3356255579
e-mail: info@studiopoloni.net
PEC: studiopoloni@cert.legalmail.it

PERIZIA DI STIMA SOMMARIA

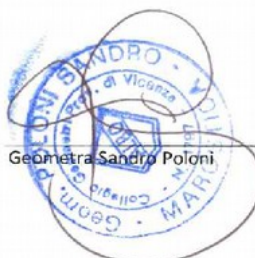
del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Marostica (VI)

Committente

Comune di Marostica



Marostica, 6 maggio 2020



Geom. Sandro Poloni

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	1
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	1
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	2
5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	6
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	7
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	8
8. ALLEGATI	8



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Sandro Poloni**, con studio in Marostica (VI), viale Rimembranza n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n. 1797, a seguito dell'incarico ricevuto in data 17 febbraio 2020 da Comune di Marostica di redigere perizia di stima sommaria, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Marostica (VI)**, si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante tre sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 5 marzo 2020, 16 marzo 2020 e 20 aprile 2020.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Marostica (VI), via Decimo Vaccari n. snc.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Marostica (VI), via Decimo Vaccari n. snc, censito al foglio 12, particella 1775 (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: MAROSTICA (VI)
Indirizzo: via Decimo Vaccari n. snc

Quote di proprietà

Comune di Marostica (1/1 piena proprietà)

Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 1775, m² 3.000, zona urbanistica D2 - Industriale e artigianale di espansione soggetta a strumento urbanistico attuativo

Descrizione dell'immobile e confini

Trattasi di porzione di terreno edificabile a destinazione artigianale soggetto a piano urbanistico attuativo da realizzare all'interno di un comparto della superficie catastale complessiva di 7783 mq coinvolgente due soggetti proprietari.

Il comparto, presenta forma rettangolare non del tutto regolare con dimensioni medie di circa 50 m in senso est ovest e circa 145 m nel senso nord - sud.

Confina a nord con la strada pubblica di via Decimo Vaccari, est con area agricola privata, sud con aree destinate a Superstrada Pedemontana Veneta e area agricola privata, ad ovest con impianto gestione energia elettrica di E-distribuzione spa ed Ecocentro del comune di Marostica.

L'andamento del terreno è pianeggiante ed attualmente lo stesso è coltivato a seminativo.

La porzione oggetto della presente stima, della superficie catastale di 3000 mq è posizionata nella parte sud del comparto e risulta interclusa.

Il comparto risulta inoltre interessato alcuni gravami (qui accennati e poi meglio descritti) quali servitù di condotte irrigue consortili, imposizione di fascia di mitigazione lungo il confine est e consistente fascia di rispetto stradale a sud.

Tali circostanze, aggiunte alla geometria con fronte non molto largo nel senso est-ovest del comparto, rendono impossibile l'ipotesi di prevedere la formazione di sub comparti funzionali.

LA STIMA PERTANTO MIRERÀ AD ASSEGNARE UN VALORE GLOBALE ALL'INTERO COMPARTO CHE SARÀ POI RIPARTITO IN FUNZIONE DELLE SUPERFICI CONFERITE.

Norme Piano Urbanistico

Estratto dalla NTA del PRG vigente (vedasi anche certificato di destinazione urbanistica allagato)

ART. 13 - Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificate o non edificate destinate ad insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. Destinazioni d'uso: come zona D1 (art. 12);

estratto destinazioni d'uso art. 12

... "1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammessi:

- depositi e magazzini nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili.

- previo adeguamento degli spazi pubblici o di uso pubblico alle quantità minime stabilite nel successivo punto 5, attività terziarie, pubblici esercizi e attività commerciali della media distribuzione (fino a 1000mq di superficie di vendita) non appartenenti al settore alimentare e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell' art.11 L.R. 37/ 99.

2.1 La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti. Può essere negata la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell' ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l' impatto visivo. L' edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l' intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

2.2 Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata".

3. All'interno delle Z.T.O. "D2" il P.R.G. si attua previo strumento urbanistico attuativo convenzionato.

4. PARAMETRI EDIFICATORI:

- rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;
- altezza massima del fabbricato: h = 10,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta.
- distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

5. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.R.G.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

6. Standard urbanistici

Lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:

6.1 Attività produttive:

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale (20% verde, 80% parcheggio alberato). All'interno di ciascun lotto va ricavata, inoltre, una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 2,50 ml aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese), pari al 10% della superficie territoriale, può essere ridotta fino al 4% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/'85 e successive integrazioni e modificazioni.

6.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 1,0 mq/mq di superficie di vendita. Tale rapporto può essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso che non abbiano la vendita diretta al pubblico.

6.3 Le superfici destinate a standard in base al precedente punto 6.1 e 6.2 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.

7. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

8. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

9. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

10. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall' art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

11. Per quanto riguarda gli accessi esistenti, a servizio delle attività, dovranno preferibilmente essere accorpati oppure, nel caso sia prevista una nuova viabilità, eliminati, per una maggiore sicurezza stradale.

12. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

13. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

14. Tutela ambientale:

- tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, piazzali di scarico e carico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- lungo la viabilità e lungo i confini deve essere messo a dimora un doppio filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, ad alto fusto, per una profondità minima di metri lineari 10, atto a mascherare e mitigare le aree.

Atti di provenienza

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Tommaso De Negri di Vicenza in data 27 marzo 2019, repertorio 9226, raccolta 7633, registrato a Bassano del Grappa in data 8 aprile 2019 al n. 3976, vol. Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria del R.R.II. di Bassano del Grappa in data 8 aprile 2019 al n. 3588/2409

Estratti di mappa

- Estratto di mappa catastale in scala 1:2000: Comune di Marostica Fg. 12 m.n. 1775 (allegato A.1)

Visure catastali

- Visura catastale attuale richiesta per immobile (allegato A.2)

Situazione urbanistica

Si riporta di seguito il dimensionamento di massima del PUA, la relativa verifica del potere edificatorio dell'area e certificato di destinazione urbanistica. Con riferimento ai vincoli citati si precisa che esistono discordanze tra quanto indicato nelle cartografie prg e quanto emerge invece dallo stato reale dei luoghi come si evince dall'allegato elaborato grafico esplicativo dei vincoli.

Risulta comunque evidente che per l'esistenza di tali vincoli il potere edificatorio dell'immobile risulta parzialmente compromesso generando quindi una riduzione del valore normale applicabile.

- Dimensionamento di massima PUA : DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DEL PUA E VERIFICA POTERE EDIFICATORIO

(allegato B.1)

- Certificato di destinazione urbanistica (allegato B.2)
- Elaborato grafico esplicativo: Elaborato grafico con indicazione delle limitazioni all'edificabilità (allegato B.3)

Vincoli

- IP - Fascia di rispetto impianti produttivi : Fascia di rispetto impianti produttivi di cui all'art. 24 punto 5.3 delle norme tecniche di attuazione.

Estratto ... " 5.3. Fascia di rispetto dagli insediamenti produttivi

5.3.1 Nelle tavole di piano sono indicate le fasce di protezione dagli insediamenti produttivi: tali fasce, non computabili ai fini edificatori se esterne alla zona produttiva, vanno opportunamente piantumate con alternanza di filari alberati ed elementi arbustivi come riportato negli indirizzi operativi. "...

Tale fascia nel caso specifico risulta interna all'ambito del pua e concorre quindi al computo della potenzialità edificatoria ma estende a una fascia di inedificabilità della larghezza di 10 ml lungo tutto il confine est.

delta dei
stante e
l' intero
massima
in fase

- SPV - Fascia d rispetto stradale : Superstrada pedemontano veneta SPV - Fascia d rispetto stradale.
Trattandosi di strada principale extraurbana di tipo B inserita all'interno di zona edificabile, la fascia di rispetto non può essere inferiore a 20 m. (Art.li nn. 3-26 DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495)
La linea di riferimento per tale fascia è rappresentata dal confine nord delle particelle nn. 1109 e 1208 facente capo a Superstrada Pedemontana Veneta SpA.

Servitù

Servitù esistenti:

attività
corso di
ristiche

- L'immobile risulta interessato dalle seguenti servitù :

1) tubazione pluvirrigua del diametro di 600 mm che si sviluppa con asse parallelo al confine ovest, ad una distanza di circa 50 cm e che estende una servitù idraulica di 4.50 ml dal confine stesso;

2) tubazione pluvirrigua del diametro di 110 mm che si sviluppa in prossimità del confine sud , ad una distanza max di circa 100 cm e che estende una servitù idraulica di 5.00 ml dal confine stesso.

Poichè dette tubazioni pluvirrigue sono realizzate in fibrocemento non sono adatte a sopportare alcun tipo di carico di eventuali sovrastrutture.

Vicenza
376, vol.

Sopralluoghi

- in data 5 marzo 2020: Sopralluogo presso l'immobile per la valutazione dell'insistenza dei vincoli e la verifica limiti di confine
- in data 16 marzo 2020: Sopralluogo presso l'immobile con Marco Pizzato sorvegliante del Consorzio Bonifica Brenta, per la verifica del posizionamento delle condotte irrigue
- in data 20 aprile 2020: Sopralluogo per documentazione fotografica

area e il
quanto
laborato
almente



e norme

ificatoria

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di pareri espressi da operatori attivi nel mercato, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di un anno circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

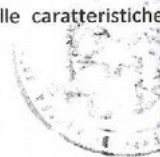
In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Dall'indagine dei beni comparabili sono emersi in particolare i seguenti valori :

- Atto di Compravendita in data 30/05/2019, rep.n. 18907 del notaio Santamaria Amato Carlo di Piovene Rocchette dal quale emerge un prezzo pagato pari ad € 75/mq relativo all'immobile immediatamente a nord di quello oggetto di stima e facente parte dello stesso comparto, ricadente quindi in seno al vigente prg sempre in zto di tipo D2 ma completamente privo di PUA e relative opere;

- Atto di Compravendita data in 20/11/2019 rep. n. 20141 del notaio Michele Gambino di Bassano del Grappa dal quale emerge un prezzo pagato pari ad € 115/mq relativo ad immobili immediatamente a nord di via Decimo Vaccari ricadente in seno al vigente prg sempre in zto di tipo D2 ma con opere di urbanizzazione già eseguite. Si ritiene pertanto di poter normalizzare il valore detraendo le spese di urbanizzazione che mediamente incidono non meno di € 50/mq, ottenendo così un valore di € 65/mq

Nel caso specifico, considerata la riduzione del potere edificatorio legata ai vincoli ed alle caratteristiche dell'immobile, si ritiene adeguato un valore unitario di € 65/mq.



6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: MAROSTICA (VI)
Indirizzo: via Decimo Vaccari n. 5nc
Dati catastali: Fg. 12, num. 1775

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 12, num. 1775		3.000,00
Superficie totale, m ²		3.000,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Compravendita data 30/05/2019 rep.18907 notaio Santamaria Amato Carlo - Piovene Rocchette		€ 75,00
Compravendita data 20/11/2019 rep. n. 20141 notaio Michele Gambino - Bassano D.G. (netto oneri urb)		€ 65,00
Valore medio di mercato unitario al m ²		€ 70,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 65,00
--------------------------------	---------

Valore medio di mercato: € 210.000,00 = € 70,00 x m² 3.000,00

Valore stimato: € 195.000,00 = € 65,00 x m² 3.000,00

Valore stimato arrotondato: € 195.000,00

VALORE STIMATO € 195.000,00
(euro centonovantacinquemila/00)



7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Sandro Poloni**, con studio in Marostica (VI), viale Rimembranza n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n. 1797, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 195.000,00
(euro centonovantacinquemila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Marostica, 6 maggio 2020

IL TECNICO
Geometra Sandro Poloni



8. ALLEGATI

- A.1 - Estratto di mappa catastale in scala 1:2000
- A.2 - Visura catastale attuale richiesta per immobile
- B.1 - Dimensionamento di massima PUA
- B.2 - Certificato di destinazione urbanistica
- B.3 - Elaborato grafico esplicativo
- C.1 - Vista nord - est direzione sud- ovest
- C.2 - Vista nord - ovest direzione sud - est
- C.3 - Vista da sud - ovest direzione nord - est
- C.4 - Vista sud - est direzione nord - ovest

all'Albo
indagine

Geom Sandro Poloni
viale Rimembranza, 5/1
36063 - MAROSTICA (VI)
Partita IVA: 04017860240
Codice fiscale: PLNSDR69A22E970L
Telefono: 042472352
Cellulare: 3356255579
e-mail: info@studiopoloni.net
PEC: studiopoloni@cert.legalmail.it

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Marostica (VI)

Committente
Comune di Marostica



A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

- A.1 - Estratto di mappa catastale in scala 1:2000
A.2 - Visura catastale attuale richiesta per immobile



Poloni

Marostica, 6 maggio 2020



Geom. Sandro Poloni

Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ZAFFIRO ANTONIO

Vls. Tel. (0.90 euro)



Nome: MAROSTICA/A
Alto: 12
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
4-Xar-2020 11:57:17
Prot. n. 172978/2020

Data: 04/03/2020 - Ora: 14.47.51 Fine
Visura n.: T148799 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2020

Dati della richiesta	Comune di MAROSTICA (Codice: E970A)
Catasto Terreni	Sezione di MAROSTICA (Provincia di VIGEVANO) Foglio: 12 Particella: 1775

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Rendito
1	12	1775	-	-	SEMIN ARBOR	30 00		Domicile Euro 26,54 Agrario Euro 13,94	FRAZIONAMENTO del 17/10/2018 protocollo n. V10110249 in atti dal 17/10/2018 presentato il 17/10/2018 (n. 110249,1/2018)
				Partita					

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MAROSTICA con sede in MAROSTICA	CODICE FISCALE 82000830248* (1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/04/2019 Repertorio n.. 9226 Rogante: DE NEGRI TOMMASO Sede: VICENZA Registrazione: Sede: COMPRENDI/TA (n. 2410.1/2019)	

Tributi crariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Geom Sandro Poloni
viale Rimembranza, 5/1
36063 - MAROSTICA (VI)
Partita IVA: 04017860240
Codice fiscale: PLNSDR69A22E970L
Telefono: 042472352
Cellulare: 3356255579
e-mail: info@studiopoloni.net
PEC: studiopoloni@cert.legalmail.it

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Marostica (VI)

Committente

Comune di Marostica

B. SITUAZIONE URBANISTICA

- B.1 - Dimensionamento di massima PUA
- B.2 - Certificato di destinazione urbanistica
- B.3 - Elaborato grafico esplicativo



Marostica, 6 maggio 2020



Geom. Sandro Poloni

DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DEL PUA

SUPERFICIE TERRITORIALE

Comune di Marostica Fg. 12

ALTRO SOGGETTO (61,45%)

m.n. 1675 sup. 154 mq

m.n. 1774 sup. 4629 mq

Parziale = 4783 mq

COMUNE DI MAROSTICA (38,55%)

m.n. 1775 sup. 3000 mq

Parziale = 3000 mq

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE = 7783 mq (100%)

STANDARD

Primari (10% della superficie territoriale) = 778,30 mq

Secondari (10% della superficie territoriale) = 778,30 mq

SUPERFICIE TOTALE STANDAR = 1556,60 mq

SUPERFICIE FONDIARIA = 6226,40 mq

RAPPORTO COPERTURA FONDIARIA MAX = 60% SUPERFICIE FONDIARIA + STANDARD
(nta art. 13 punti 4 e 6,3)

SUPERFICIE FONDIARIA MAX COPRIBILE = 60% (6226,40 + 1556,60) = 4669,80 mq

SUPERFICIE FONDIARIA EFFETTIVA* COPRIBILE = 4321,00 mq

* derivante dalle limitazioni geometriche imposte dai vincoli

RIDUZIONE DEL POTERE = $\frac{\text{SUPERFICIE FONDIARIA EFFETTIVA* COPRIBILE}}{\text{SUPERFICIE FONDIARIA MAX COPRIBILE}}$ = 92,53%
EDIFICATORIO
(% sul totale)





CITTÀ DI MAROSTICA

VIA L. TEMPESTA, 17 - 36063 MAROSTICA (VICENZA)

Codice Fiscale 82000830248
Partita IVA 00255650244
www.comune.marostica.vi.it

Marostica, li 05/05/2020
21/04/2020

Prot. n. (vedasi PEC di uscita)

Marostica, li 05/05/2020

Rif. prot. n. 0090205 del 21/04/2020 - Prat. 2020/038_CDU

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- VISTA** la domanda presentata dal **Studio Poloni e Associati** (C.F. PLNSDR69A22E970L), acquisita agli atti del comune in data 21/04/2020 con nota prot. n. 0090205, con allegata mappa catastale nella quale si evidenziano i mappali oggetto della richiesta;
- VISTI** l'art. 18 comma 2 della Legge 28.02.1985 n. 47e l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06/06/01;
- VISTE** le seguenti DCC: n° 18 del 17/02/2004, n° 39, n° 40, n° 41, n° 42, n° 44, n° 45 del 26/04/2004, n° 96, n° 97, n° 98, n° 99, n° 102, n° 103 del 23/11/2004, n° 4, n° 5, n° 6, n° 9 del 24/02/2005, n° 38 del 30/05/2005, n° 76 del 11/10/2005, n° 84 del 22/12/2005, n° 29 del 08/05/2006, n° 52, n° 55, n° 56, n° 57 del 05/09/2006, n° 64, n° 65 del 15/11/2006, n° 80 del 19/12/2006, n° 4 del 12/02/2007, n° 42, n° 43, n° 44 del 28/06/2007, n° 100 del 27/12/2007, n° 28 del 16/07/2008, n° 48 del 25/09/2008, n° 80 del 29/12/2008, n° 9 del 05/02/2009, n° 28 del 07/04/2009, n° 50, n° 51 del 20/04/2009, n° 91 del 29/10/2009, n. 11 del 11/02/2016, n. 20 del 27/04/2016, n. 51 del 21/11/2019;
- VISTO** l'art. 107 del Testo Unico degli Enti Locali 267/2000;
- VISTO** Piano Regolatore Generale approvato con la DGR n° 1699 del 30/05/2003, la DGR n° 3441 del 07/11/2003, la DGR n° 2580 del 16/09/2008, la DGR n° 2153 del 14/07/2009;
- VISTA** la documentazione attualmente in vigore presso questa Amministrazione.

CERTIFICA

che i mappali indicati al seguito, **SALVO PIU' PRECISI**, hanno le destinazioni a fianco riportate in base al PRG vigente:

CENSUARIO	FOGLIO	MAPPALE	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	ALTRO
Marostica	12	1775 parte	D2 - artigianale ed industriale di espansione.	AUC - *
		1775 parte	D2 - artigianale ed industriale di espansione.	AUC - IP - *
		1775 parte	D2 - artigianale ed industriale di espansione.	AUC - E - *
		1775 parte	D2 - artigianale ed industriale di espansione.	AUC - SPV - *
		1775 parte	D2 - artigianale ed industriale di espansione.	AUC - E - SPV - *

AUC Ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R.V. n. 14 del 06.06.2017, art. 13, punto 9.

* Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

AREA PIANIFICAZIONE-SVILUPPO TERRITORIO-TUTELA AMBIENTALE UFF. URBANISTICA

Orari di apertura al pubblico: martedì 9:00 - 12:30 \ 16:30 - 18:15; giovedì 10:00 - 12:30

tel. 042.479.244 - e-mail: urbanistica@comune.marostica.vi.it - PEC marostica.vi@cert.ip-veneto.ne

Responsabile di Area: Arch. Disegna Antonella

Responsabile del Procedimento:

- pagina 1 di 2 -

Vincoli:

- E Fascia di rispetto elettrodotti art. 24 punto 5.2 delle NTA.
- IP Fascia di rispetto impianti produttivi art. 24 punto 5.3 delle NTA.
- SPV Fascia di rispetto stradale Superstrada Pedemontana Veneta SPV.

Le principali norme urbanistiche riferite al PRG vigente, sono le seguenti:

- Art. 13 - Z.T.O. "D2": industriali e artigianali di espansione.
- Art. 24 - zone di tutela e fasce di rispetto.
- Art. 25 - viabilità, piste ciclabili, percorsi.

Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti ed obbligatori artt. 53-54-55-56 e 98 del REC:

Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

Altre indicazioni:

Superstrada Pedemontana Veneta - progetto definitivo

Consultabili nel sito internet comunale www.comune.marostica.vi.it alla sezione:
Servizi e Uffici - Urbanistica - PRG piano regolatore vigente - Normativa - Norme Tecniche di Attuazione.

Sono fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di vincoli specifici (tecnologici, fluviale, cimiteriale, stradale, paesaggistico...), in particolare per quanto attiene al vincolo dato la Superstrada Pedemontana Veneta si vedano gli articoli 3 e 26 del Decreto legislativo n. 285 del 30/04/1992.

Il presente certificato si rilascia al richiedente per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE
AREA IV^ - SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Disegna Antonella

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 7/03/2005, n. 82 - Codice dell'amministrazione digitale. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata dal Comune di Marostica e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'ufficio emittente.

AREA PIANIFICAZIONE-SVILUPPO TERRITORIO-TUTELA AMBIENTALE UFF. URBANISTICA

Orari di apertura al pubblico: martedì 9:00 – 12:30 \ 16:30 – 18:15; giovedì 10:00 – 12:30

tel. 042.479 244 - e-mail: urbanistica@comune.marostica.vi.it - PEC marostica.vi@cert.ip-veneto.ne

Responsabile di Area: Arch. Disegna Antonella

Responsabile del Procedimento:

- pagina 2 di 2 -



 *Ambito PDL*

 *SUPERFICIE FONDIARIA EFFETTIVA COPRIBILE = 4321,00 mq (92.53 % della Sup. Fondiaria max copr*

 *distacco dai confini 5 m*

 *servitù tubazione pluvirrigua consortile 4.5 m*

 *IP - Fascia di rispetto impianti produttivi 10 m*

 *fascia di rispetto stradale SPV 20 m e comunela 5 m*

Disegni in scala 1:2000



Geom Sandro Poloni
viale Rimembranza, 5/1
36063 - MAROSTICA (VI)
Partita IVA: 04017860240
Codice fiscale: PLNSDR69A22E970L
Telefono: 042472352
Cellulare: 3356255579
e-mail: info@studiopoloni.net
PEC: studiopoloni@cert.legalmail.it

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Marostica (VI)

Committente

Comune di Marostica

C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- C.1 - Vista nord - est direzione sud- ovest
- C.2 - Vista nord - ovest direzione sud - est
- C.3 - Vista da sud - ovest direzione nord - est
- C.4 - Vista sud - est direzione nord - ovest



Marostica, 6 maggio 2020



Geometra Sandro Poloni



Fotografia C.1 - Vista nord - est direzione sud- ovest



Fotografia C.2 - Vista nord - ovest direzione sud - est



Fotografia C.3 - Vista da sud - ovest direzione nord - est



Fotografia C.4 - Vista sud - est direzione nord - ovest



FACCIATA IN BIANCO

FIETTA GIUSEPPE

NOTAIO

Via Verdi, 21 - Tel. 0424 213911 (10 linee r.a.)

Fax 0424 522522

36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI)



REPERTORIO N. 229.367

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 (duemilaventi) il giorno 6 (vi)

del mese di Maggio.

In Bassano del Grappa, nel mio Studio in via Verdi,
n. 21.

Davanti a me dottor GIUSEPPE FIETTA, Notaio residente
in Bassano del Grappa, ed iscritto nel Ruolo del Col-
legio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bas-
sano del Grappa, è presente il signor:

POLONI SANDRO, nato a Marostica (VI) il giorno 22 Gen-
naio 1969, residente a Marostica (VI), Via Roveredo
Alto n. 6, libero professionista.

Detto signore, della cui identità personale io Notaio
sono certo, mi presenta la relazione peritale che pre-
cede, chiedendo di asseverarla con giuramento ai sensi
dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.

Io Notaio deferisco il giuramento al comparente, pre-
via seria ammonizione allo stesso sulle conseguenze
delle dichiarazioni mendaci reticenti e sull'obbligo
di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronun-
ziando le parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incari-

co ricevuto e quindi redatto la perizia sopra riportata al solo scopo di far conoscere la verità." _____

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, che viene da me letto al comparente, il quale dichiara di approvarlo. _____

L'atto è scritto parte da me e parte dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione in un foglio del quale occupa una facciata intera e fino a questo punto di questa seconda facciata. _____

Schuster

