

COPIA



## COMUNE DI MONTEVIALE

Provincia di Vicenza

Via A. Cibele, 15 - tel. 0444/552718 fax. 0444/552027 c.f. e P.IVA 00218540243

Al Sig. Sindaco  
del Comune di MONTEVIALE

Oggetto: perizia tecnica

Intestata a: **PELLATTIERO ANTONIO**

Intervento in via: **VIA FONTANELLE - ZONA INDUSTRIALE**

Con la presente il sottoscritto Leonardi Geom. Luca presenta Perizia Tecnica al fine della rideterminazione del valore ai sensi dell'art. 8 NTO per attuazione accordo definitivo ai sensi dell'art. 5 NTO del Piano degli Interventi.

### Elenco documenti:

- Perizia tecnica



Il tecnico

Monteviale, 09/09/2019



Comune di Monteviale

Provincia di Vicenza

**PERIZIA TECNICA**

*Oggetto: valutazione al fine della rideterminazione del valore ai sensi dell'art. 8 NTO per attuazione accordo definitivo ai sensi dell'art. 5 NTO del Piano Interventi del Comune di Monteviale.*

**Premessa**

In riferimento al gradito incarico del sig. Pellattiero Antonio, in data odierna il sottoscritto **LEONARDI Geom. LUCA**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. **2561**, con studio a Monteviale in via Giovanni XXIII n° 10/2, ha redatto la presente perizia di stima inerente il valore degli immobili ricadenti in area oggetto di accordo pubblico privato e nella vicinanza della zona D artigianale, industriale, commerciale e direzionale del Comune di Monteviale.

A tale scopo si recava sul posto per un sopralluogo con il sig. Pellattiero Antonio e successivamente assumeva informazioni sui dati urbanistici della zona presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteviale ed effettuava le necessarie visure catastali al fine di poter assolvere l'incarico ricevuto.

**Individuazione catastale**

I beni oggetto della perizia sono iscritti all'Ufficio del Territorio di Vicenza come segue:

Comune di **MONTEVIALE** Foglio 6

- **Mappale n° 1216** di are 15,73 RD 9,34 e RA 6,50 con coltura catastale di qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3 di proprietà **Pellattiero Antonio** nato a Vicenza il 28/08/1954 c.f. PLLNTN54M28L840T, proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Porzione del Mappale n° 366** di are 1,20 con categoria AREA URBANA di proprietà **Massignan Gianni & Figli SNC** con sede a Monteviale p.i. 00187990247 che sarà oggetto di acquisto e/o passaggio alla ditta Pellattiero Antonio appena perfezionati i frazionamenti con precisazioni delle superfici.

**Ubicazione e descrizione**

Trattasi di un terreno ricadente nel comune di Monteviale (VI) in Via Fontanelle nelle vicinanze della zona industriale-artigianale di Monteviale. I mappali oggetto di valutazione sono posti a confine con la zona consolidata della zona Industriale ed artigianale del Comune e presentano una caratteristica geologica di tipo roccioso-sassosa e morfologicamente in zona pianeggiante.

I terreni attualmente trovano lo sbocco diretto verso la via pubblica in due punti, uno a Est a confine con il Comune di Creazzo e uno ad ovest nelle vicinanze dell'ecocentro Comunale di Monteviale.

Urbanisticamente tutta la superficie dei mappali oggetto di valutazione ricadono in zona " Accordi tra soggetti pubblici e privati" regolamentato dall'art. 5 nelle NTO del Piano degli interventi del 08.10.2015.

### **Considerazioni**

I beni oggetto di perizia si trovano a Monteviale, località per la quale si può individuare alcuni elementi utili per la redazione della valutazione finale, quali:

- la sua posizione e orientamento;
- la sua caratteristica geologica e geomorfologia per il calcolo del costo per la realizzazione dell'opera;
- il valore agricolo prima della trasformazione;
- il costo di urbanizzazione sia primario che secondario dell'intera area;
- la cessione di aree per il conseguimento dell'interesse pubblico.

### **Note**

L'immobile è libero da vincoli (contratti d'affitto, diritti reali, ipoteche, ecc.).

### **Valutazione prima della trasformazione**

La valutazione del terreno prima della trasformazione viene effettuata attraverso i VALORE AGRICOLI MEDI (VAM) della Commissione Provinciale Espropri di Vicenza riferiti all'anno 2018.

Tale valore di mercato per i terreni di tipo Seminativo Arborato risulta essere pari ad **7,52 €/mq.**

**Mappale n° 1216 = mq. 1.573,00 x 7,52 €/mq = 11.828,96 €.**

**Mappali n° 366 ( porzione) = mq. 120,00 x 7,52 €/mq = 902,40 €.**

**Valore complessivo dei beni prima della trasformazione = 11.828,96 + 902,40 = €. 12.731,36**

### **Valutazione derivante dalla trasformazione**

La valutazione e la determinazione del valore viene effettuata tenuto conto della zona territoriale nella quale è situato il terreno, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione necessarie ed eventuali oneri di adattamento perché questo sia utilizzabile per l'edificazione e la trasformazione.

Da una ricerca di mercato della zona viene preso in considerazione come confronto e riferimento l'atto di vendita effettuato presso il notaio dottor Giuseppe Muraro in data 29 giugno 2018 e relativo al mappale censito al mappale n° 117. Tale porzione di territorio è destinato anch'esso ad insediamenti di tipo artigianale, industriale commerciale e direzionale previo adeguamento degli spazi pubblici o di uso pubblico alle quantità minime stabilite dalla normativa specifica.

Il prezzo dichiarato in atto notarile risulta di € 200.000,00 relativo a 4.800,00 mq di superficie per un valore a mq pari ad €. 41,66.

Visto e considerato però che i terreni presi in considerazione sono già urbanizzati e convenzionati si applica un coefficiente di riduzione pari al 35 %.

Valore al mq = €. 41,66 - 35 % = €. 27,08

Pertanto si ritiene che il valore di mercato inerente beni simili del Comune di Monteviale è di **27,08 €/mq.**

**Mappale n° 1216 = mq. 1.573,00 x 27,08 €/mq = 42.596,84 €.**

**Mappali n° 366 ( porzione) = mq. 120,00 x 27,08 €/mq = 3.249,60 €.**

**Valore complessivo dei beni derivanti dalla trasformazione = 42.596,84 + 3.249,60 =**

**€. 45.846,44**

*Pertanto si conclude che la differenza del valore tra la condizione iniziale e quella derivante dalla trasformazione è uguale a =*

*€. 45.846,44 (valore derivante dalla trasformazione) - € 12.731,36 (valore iniziale) =*

**€. 33.115,08**

Monteviale, lì 07.09.2019



*In allegato:*

- *visure aggiornate;*
- *estratto di mappa aggiornato.*

1213

B9168

57

111

1

1

1

6

2

Ago-2019 18:25:8  
n. T200765/2019

Comune: MONTEVIALE  
Foglio: 6

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Scala originale: 1:2000

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2019

Dati della richiesta	Comune di MONTEVIALE ( Codice: F662)	
Cat. Terreni	Provincia di VICENZA	
Foglio: 6 Particella: 1216		

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	
1	6	1216	-			SEMIN ARBOR	3	ha are ca
							15 73	

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PELLATTIERO Antonio nato a VICENZA il 28/08/1924	PLINTNS54M28L840T*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MONTEVIALE ( Codice: F662)
Prov. di VICENZA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 6 Particella: 366

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
1	Urbana	6	366		Cens.	Zona	area urbana			602 m <sup>2</sup>	
Indirizzo										(ALTRÉ) del 20/08/2019 protocollo n. V10093393 in atti dal 20/08/2019 COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 2165.1/2019)	
<b>INTESTATO</b>											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI
1	MASSIGNAN GIANNI & FIGLI - S.N.C. con sede in MONTEVIALE					00187990247*					(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA (ALTRÉ) del 20/08/2019 protocollo n. V10093393 in atti dal 20/08/2019 Registrazione: COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 2165.1/2019)											

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria