



## COMUNE DI MONTEVIALE

Provincia di Vicenza

Via A. Cibeles, 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, 13/06/2019



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 immobile 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

Il bene oggetto della perizia è iscritto all'Ufficio del Territorio di Vicenza come segue:

- **Pellattiero Antonio** nato a Vicenza il 28/08/1954 c.f. PLLNTN54M28L840Y, proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni;

Comune di **MONTEVIALE** Foglio **6**

- **Mappale n° 79** di are 54,80 RD 32,55 e RA 22,64 con coltura catastale di qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3;
- **Mappale n° 1215** di are 45,20 RD 26,85 e RA 18,68 con coltura catastale di qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3.

### 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° 79 = mq. 5.480,00 x 7,52 €/mq = 41.209,60 €.**

**Mappali n° 1215 = mq. 4.520,00 x 7,52 €/mq = 33.990,40 €.**

**Valore complessivo dei beni prima della trasformazione = 41.209,60+33.990,40 = €. 75.200,00**

### 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.

Mappali n° 79 = mq. 5.480,00 x 27,08 €/mq = 148.398,40 €.

Mappali n° 1215 = mq. 4.520,00 x 27,08 €/mq = 122.401,60 €.

Valore complessivo dei beni derivanti dalla trasformazione = 148.398,40+122.401,60 =

€. 270.800,00

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

€. 270.800,00 (valore derivante dalla trasformazione) - € 75.200,00 (valore iniziale) =

€. 195.600,00

Monteviale, lì 13.06.2019



In allegato:

- visure aggiornate;
- estratto di mappa;
- estratto di PI.



Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/06/2019 - Ora: 12.27.26 Fine  
Visura n.: T156135 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONTEVIALE ( Codice: F662)</b>		
	<b>Provincia di VICENZA</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 6 Particella: 79</b>		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA														
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito												
1	6	79		-	SEMIN ARBOR	54 80		Dominicale Euro 22,64 L. 63.020	Agrario Euro 22,64 L. 43.840	Impianto meccanografico del 31/12/1974											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Notifica</td> <td colspan="10">Partita</td> </tr> </table>											Notifica	Partita									
Notifica	Partita																				

**INTESTAIO**

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PELLATTIERO Antonio nato a VICENZA il 28/08/1954		PELLNTN54M28L840T*	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/12/2016 protocollo n. VI0013673 in atti dal 13/02/2017 Rogante: BOSCHETTI Sede: VICENZA Registrazione: Sede: R. U. PERUZZA AGNESE (n. 1791.4/2017)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/06/2019 - Ora: 12.28.23 Fine  
Visura n.: T156827 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MONTEVIALE</b> ( Codice: F662)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di <b>VICENZA</b> Foglio: 6 Particella: 1215

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	6	1215	-	-	SEMIN ARBOR	45 20		Dominicale Euro 26,85	Agrario Euro 18,68
FRAZIONAMENTO del 27/11/2018 protocollo n. VI0124123 in atti dal 27/11/2018 presentato il 27/11/2018 (n. 124123.1/2018)									
Partita									

**INTESTATO**

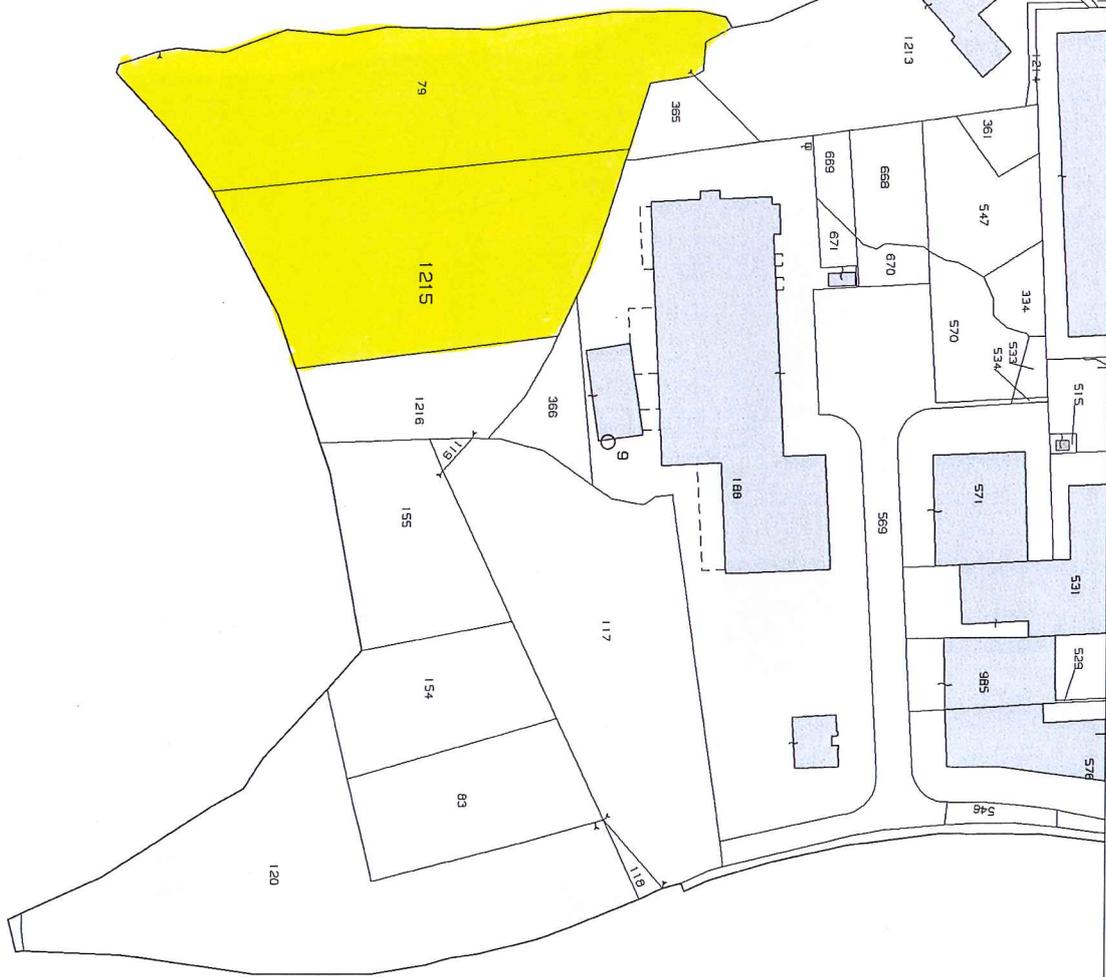
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PELLATTIERO Antonio nato a VICENZA il 28/08/1954	PLLN54M28L840T*	(1) Proprietà per 1/1

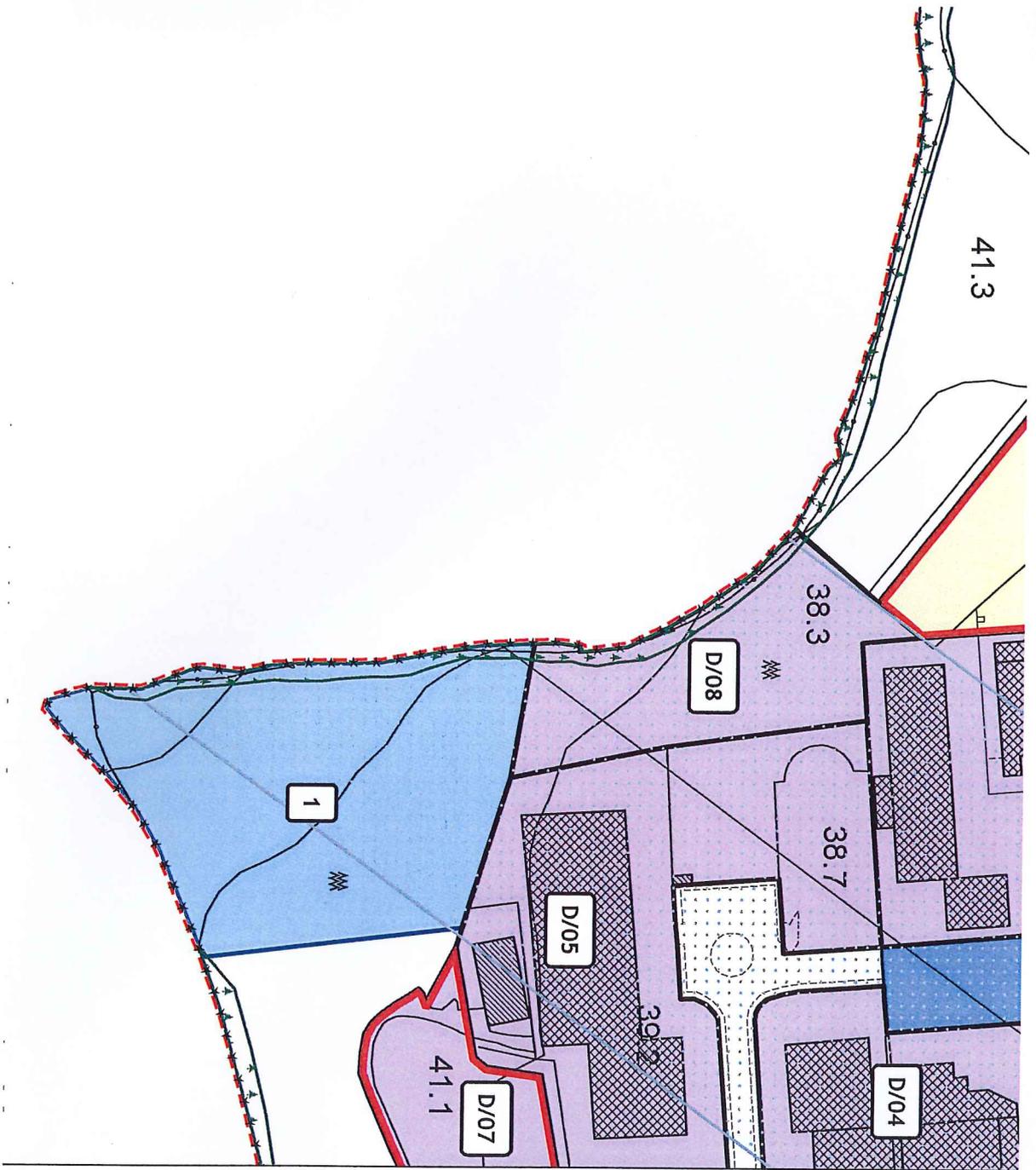
Unità immobiliari n. 1

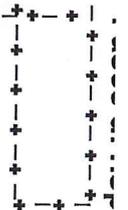
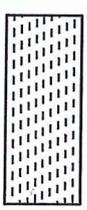
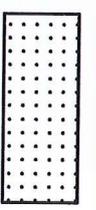
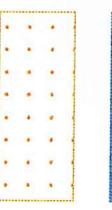
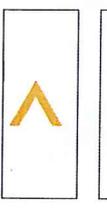
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





-  Cimitero / fasce di r
-  Fasce di rispetto str
-  Fasce di rispetto flu
-  Fasce di rispetto de
-  Allevamenti intensi
-  Elettrodotti / Fasce
-  Contesti figurativi -
-  Ville Venete
-  Edifici soggetti a sc
-  Annessi rustici
-  Coni Visuali

**Ambiti agro-urbani di collina**