

**"PERIZIA DI STIMA"** ELABORATA E REDATTA PER L'IDENTIFICAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PORZIONE DI TERRENO, DI PROPRIETA' DELLA COMMITTENTE LA PERIZIA, RICOMPRESA ALL'INTERNO DI UNA PIU' AMPIA AREA DISLOCATA ALL'INTERNO DEL COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA E COMPRESA TRA LE VIE, "DON DIDIMO MANTIERO" A SUD E "MARCON" A NORD, IN LOCALITA' "SANTA CROCE". LA PORZIONE D'AREA OGGETTO DI VALUTAZIONE RISULTA ESSERE ATTUALMENTE DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA:



Comune di Bassano del Grappa - Provincia di Vicenza - Anno 2 0 2 4

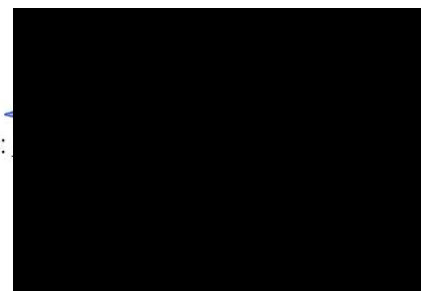
**PERIZIA DI STIMA - ALLEGATI**

QUOTA IN PROPRIETA' DI AREA DI TERRENO

Data: \_\_\_\_\_

geom. Franco Fiorese

Il Tecnico:



# PERIZIA DI STIMA

La presente Perizia di Stima è inerente un immobile, consistente in una specifica quota parte di un terreno, sito in Comune di Bassano del Grappa (VI) in località Santa Croce risultante essere un quartiere del Comune localizzato nella zona sud dello stesso.

La redazione ed elaborazione della presente, stilata con il criterio di **PERIZIA DI STIMA SOMMARIA**, viene redatta dal Geometra Fiorese Franco, con studio in [REDAZIONE] iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di [PROVINCIA] su specifico incarico di una comproprietaria del complessivo terreno stesso e limitatamente alla specifica quota di diritto di comproprietà che tale persona gode sull'intero immobile. La comproprietaria risulta essere la signora: [NOME]

[Cognome] - attualmente residente in [CITTA']

## 1) PREMESSA – UBICAZIONE.

La presente valutazione riguarda, come sopra già sommariamente indicato, una quota parte di un più ampio appezzamento di terreno sito nel dettaglio in questo Comune di Bassano del Grappa (VI) ed ubicato e delimitato tra "Via Marcon" a nord e "Via Don Didimo Mantiero" a sud in località "Santa Croce" risultante essere un quartiere del Comune localizzato nella zona sud dello stesso.

Trattasi complessivamente di un appezzamento di terreno di tipo pianeggiante, data la sua posizione e localizzazione, di proprietà di parecchi intestatari quali eredi o legittimati degli originari proprietari iniziali. Negli allegati alla presente, in particolare nella "Documentazione Fotografica" reperita in questi giorni (05.04.2024) e quindi perfettamente attendibile, meglio si evidenzia lo stato generale dell'area complessiva e le sue caratteristiche di localizzazione nei confronti delle proprietà limitrofe.

La specifica localizzazione della quota parte di terreno di proprietà della "Committente" la presente Perizia non è definibile in quanto i diritti sull'intera area di tutti i vari comproprietari sono in comunione generale.

Data la posizione del terreno complessivo e la viabilità presente circostante e localizzata risulta che l'area è di facile fruizione ed utilizzazione. Nelle immediate vicinanze sono inoltre presenti tutti i servizi necessari sia alla residenza che ad eventuali altre attività in genere.

## 2) DITTA PROPRIETARIA - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.

L'immobile oggetto della presente Perizia di Stima risulta essere di proprietà della "Committente", **per la quota di diritto di 6/56 sull'intero**; Il dato viene ricavato dall'allegata Visura Catastale (Allegati) scaturita dal Testamento in morte di [REDACTED] e dalla successiva Denuncia di Successione (Notaio [REDACTED])

### COMPROPRIETARIA:

- [REDACTED] avente codice fiscale [REDACTED] - attualmente residente in [REDACTED]

Proprietaria per 6/56.

## 3) ESTREMI CATASTALI DEI BENI.

Catastralmente l'immobile complessivo sopra citato risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, con i seguenti dati identificativi:

### ***Catasto TERRENI:***

***Comune di Bassano del Grappa.***

***Provincia di Vicenza:***

***- Foglio 10° - Mapp. 1397 - seminativo irriguo - classe 2°***

***- Superficie: mq. 11.777***

***- Reddito Dominicale: Euro 97,32***

***- Reddito Agrario: Euro 48,66***

## 4) DESTINAZIONE URBANISTICA.

Urbanisticamente l'area su cui insiste il terreno, e conseguentemente anche la quota parte dello stesso di diritto della "Committente", è dislocata, secondo il Vigente P.I. - Piano degli Interventi - del Comune di Bassano del Grappa, in zona destinata ad "Aree per attrezzature sportive e verdi" (vedere Allegati Grafici: -Estratto P.I. -Estratto Norme) normata dalle vigenti N.T.O.- Norme Tecniche Operative - le quali, al CAPO V - Artt. 39 e 40.2, identificano le caratteristiche generali e quelle operative inerenti l'area in oggetto. Si rimanda quindi ai già citati allegati per le verifiche ed accertamenti puntuali.

Per l'area avremo quindi, in riferimento appunto all'art. 40.2 "Aree per attrezzature sportive e verdi", quanto segue:

- IF = indice di edificabilità fondiaria = 0,8 mq/mq di cui il 50% per attrezzature coperte.
- Per impianti esistenti anteriormente all'adozione del P.I. i parametri di cui sopra sono aumentati del 50%.
- Per gli impianti sportivi agonistici gli spazi a parcheggio per gli spettatori sono di norma da dimensionarsi nella misura di 1 posto macchina/3 posti per capacità ricettiva dell'impianto; sono ammesse riduzioni motivate in ragione della localizzazione dell'impianto rispetto alla rete dei servizi di trasporto pubblico.
- Per le tipologie di aree 82, 83, 91 valgono le prescrizioni specifiche riportate ne P.M.A. – Prontuario di Mitigazione Ambientale (vedere allegato) all'art. 1 punto 4.

## **5) DESCRIZIONE - DATI METRICI.**

Il terreno in oggetto, del quale una serie di caratteristiche sono già state in precedenza evidenziate, è quindi caratterizzato, come intero mappale (1397) dalla sua posizione immediatamente contigua a zone residenziali (verso nord), sia di data costruzione come pure di recente costruzione, e ad altre zone aventi le stesse caratteristiche urbanistiche presenti sia ad est che ad ovest dell'intero mappale stesso.

L'area complessiva (intero mappale 1397) risulta completamente pianeggiante con possibilità di accesso alla stessa, con mezzi e macchinari, sia a nord, da Via Marcon, che a sud, da Via Don Didimo Mantirero. Il mappale, come già visto dai precedenti dati catastali, si sviluppa su una superficie catastale di mq. 11.777,00.

**La quota di proprietà della signora [REDACTED] è quindi pari, sempre dalle Visure Catastali (allegate) a mq.:  $(11.777,00 \times 6/56) = \text{mq. } 1.261,82.-$**

**Dalle Tabelle IMU comunali è risultata identificata una quota di diritto pari a 0,1071 dell'intero mappale; se infatti si calcolano e trasformano i 6/56 in forma decimale il risultato arrotondato alla 4° cifra decimale è appunto pari 0,1071 con l'identificazione di una corrispondente quota di terreno pari a mq.:  $(11.777 \times 0,1071) = \text{mq. } 1.261,32.-$  leggermente inferiore alla superficie calcolata con la quota di diritto semplice  $((\text{mq. } 1.261,82 - \text{mq. } 1.261,32) = \text{mq. } 0,50)$ . Nella mia valutazione considererò di fatto la quota di superficie di proprietà data dalla quota di diritto reale dei 6/56 e quindi i mq. 1.261,82.**

Si precisa ed evidenzia che l'intero mappale 1397 viene attualmente normalmente coltivato da incaricati della proprietà; ne risulta quindi una visione dello stato in buone condizioni di mantenimento, pulito ed ordinato nella sua presentazione visiva. Non sono presenti piantumazioni di medio od alto fusto.

Particolare annotazione tecnico-legale deve essere posta per la presenza, lungo tutto il lato ovest della proprietà e quasi a ridosso del confine con il vicino mappale 1632, di una servitù preconstituita di fognatura. Di fatto la rete fognaria che corre interrata su Via Marcon a nord si sviluppa in senso est-ovest al centro della citata Via Marcon per poi scendere sempre interrata, lungo appunto il lato ovest del mappale 1397, fino ad andare ad allacciarsi alla pubblica fognatura presente a sud su Via Don Didimo Mantirero.

Tale servitù di fatto crea una problematica, e quindi un aggravio con riduzione di valore, per l'eventuale utilizzazione di tutta la fascia di terreno ovest dell'intero mappale 1397.

Sempre relativamente alla fognatura in oggetto si evidenzia comunque che, in sede di realizzazione della opere fognarie su Via Marcon a nord, dalla stessa linea su strada sono stati realizzati e sono presenti in sito una serie di innesti-allacci verso sud al mappale 1397 (secondo una situazione progettuale previsionale futura) in previsione di un suo potenziale sviluppo negli anni a venire come area residenziale.

In merito alla destinazione attuale dell'area si evidenzia che di fatto essa risulta "vincolata" alla zona di definizione "AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E VERDI".

**La possibilità di una sua futura Variazione di Destinazione dovrà passare attraverso una Variante al P.I. – Piano Interventi.**

**In alternativa, solo attraverso una cessione gratuita al Comune e solo se da questo ente accettata, si potrebbe avere la possibilità di ottenere la trasformazione di una sola piccola parte in area residenziale di completamento a mezzo specifici accordi con il Comune stesso.**

Per tutti gli ulteriori particolari di dettaglio esterno comune si veda l'allegata Documentazione Fotografica.

## **6) VALUTAZIONE.**

Nel procedere alla redazione della Stima finale e quindi del valore della quota di diritto sull'immobile in oggetto, si è tenuto conto:

- dell'ubicazione dell'area nell'ambito comunale, sufficientemente vicina al centro cittadino e pratica alle principali vie di comunicazione della zona;
- delle caratteristiche specifiche dell'area (irrigazione ed altro) e lo stato di manutenzione ed utilizzo attuale;
- della zona urbanistica nella quale è inserita l'area stessa e la sua suscettibilità a trasformazioni;
- della situazione congiunturale economica italiana e specificatamente della nostra zona in merito alle acquisizioni di terreni similmente destinati dagli strumenti urbanistici.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, in base alla localizzazione dell'immobile, in relazione all'andamento del mercato immobiliare con riferimento a recenti compravendite di terreni similmente destinati e con caratteristiche simili, ricadenti tutti nel Comune di Bassano del Grappa, e con riferimento ai valori IMU dal Comune stesso identificati, si esprime la seguente valutazione dell'immobile in oggetto.

# VALUTAZIONE FINALE

STIMA NELLA CONDIZIONE ATTUALE DELL' IMMOBILE.

<u>RIF. QUOTA DI DIRITTO DELLA COMMITTENTE:</u>	Sup. lorda	Valore a mq. - euro	Valore totale
Quota parte di terreno:	mq. 1.261,82	26,00	€. 32.807,32.-
TOTALE VALORE:			€. 32.807,32.-

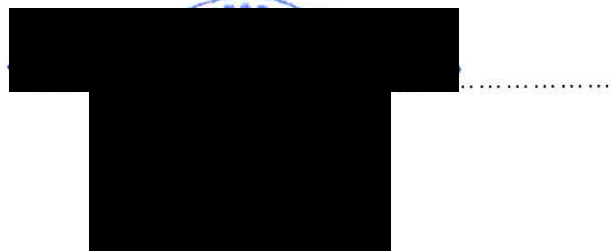
<u>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE:</u>	<u>€ 32.800,00.-</u>
-------------------------------------	----------------------

Dalle analisi e dalle descrizioni sopra esposte si può ritenere, con tutta tranquillità, che il più probabile valore di mercato all'odierno dell'immobile-quota di diritto allo stato attuale ammonti a circa **€ 32.800,00.- (Euro Trentaduemilaottocento/00)**, valore che il sottoscritto conferma.

Tanto ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Bassano del Grappa, 08.04.2024.

Il Tecnico: (Geom. Fiorese Franco)

A large black rectangular redaction covers the signature area. A faint blue circular stamp is visible behind the redaction.

## **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- ALL. 1: ESTRATTO CATASTALE 1:2000
- ALL. 2: ESTRATTO DI PIANO VIGENTE 1:2000
- ALL. 3: ESTRATTO NORME DI PIANO
- ALL. 4: ESTRATTO VISURA CATASTALE
- ALL. 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA