



IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

COMUNE DI TRISSINO

PROVINCIA DI VICENZA

SETTORE PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto: stima dell'area in Comune di Trissino - foglio 21 - mappali 333-334- -335-porzione del mappale 337-338-339- porzione del mappale 344-345 foglio 22 porzione del mappale 414

PERIZIA DI STIMA

A- Oggetto della stima

La stima individua il più probabile valore di mercato del seguente bene immobile in Comune di Trissino - foglio 21 - mappali 333-334- -335-porzione del mappale 337-338-339- porzione del mappale 344-345 foglio 22 porzione del mappale 414 per una superficie complessiva di mq.2.876, salvo più precisa determinazione a seguito del frazionamento.

B- Descrizione del bene immobile

Individuazione del bene

DATI CATASTALI: Comune di Trissino - foglio 21 - mappali 333-334- -335-porzione del mappale 337-338-339- porzione del mappale 344-345 foglio 22 porzione del mappale 414 per una superficie complessiva di mq.2.876, salvo più precisa determinazione a seguito del frazionamento.

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE: Zona "F" aree attrezzate a parco gioco e sporto.

DESTINAZIONE URBANISTICA DETERMINATA CON LA VALORIZZAZIONE: Zona "D1.1" artigianale e industriale di completamento.

DESTINAZIONE ATTUALE: area a verde.

C- STIMA DEL BENE

Il valore viene determinato in base alla capacità edificatoria del lotto considerando la nuova destinazione d'uso proposta. In particolare, data la concomitanza della tubazione di adduzione della linea del gas metano si calcola possibile una edificazione di circa mq.770 che con copertura al 50% richiede un lotto di mq. 1540, su tale area viene attribuito un valore di € 132.73, desunto dalle tabelle ICI per l'area in esame. Il valore ottenuto viene decurtato del 10% in quanto la tubazione della SNAM interseca in diagonale il lotto limitando l'edificazione regolare del lotto e determinando quindi un conseguente deprezzamento che viene determinato appunto nel 10% del valore portando il valore a € 183.964. A tale valore va aggiunto il valore della rimanente area che risulta di fatto inedificabile e pari a mq. 1.336, cui viene attribuito un valore pari ad un terzo della differenza tra il valore ICI/IMU ed il valore VAM determinato dalla provincia, ritenendo che comunque tale porzioni attribuisca un valore pari a € 54.330,00, che sommato al valore sopra indicato comporta un valore complessivo dell'area pari a 238.294, che si ritiene di arrotondare a € 235.000.

D- CONCLUSIONE

In base a quanto sopra indicato si stima il più probabile valore di mercato del bene in €. 235.00,00 (duecentotrentacinquemila).

Trissino, 19 settembre 2013

IL PERITO
dott. Urb. Gugole Giorgio

Planimetria con evidenziata in grigio scuro l'area oggetto di stima

