

Perizia di stima

Individuazione del più probabile
valore di mercato di terreno e
fabbricati

Beni immobili di proprietà di

Via Casotto, Sona (VR)

Indice

Individuazione geografica dei beni	2
Relazione tecnico-descrittiva	1
Premessa	1
Oggetto	1
Obiettivo	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	2
Ambientazione e caratteristiche della zona	2
Ubicazione ed accessi	2
Consistenza	2
Descrizione	2
2. DATI CATASTALI	2
3. DATI URBANISTICI	2
4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	3
4.1. Criterio di Stima	4
4.2. Fonti di Informazione	4
4.3. Valutazione Beni	4
5. CONCLUSIONI	4



Vista lungo Via Casotto



Vista lato Sud del lotto, strada sterrata di limite con il lotto confinante



Vista lato Est del Lotto

Relazione tecnico-descrittiva

Premessa

Io sottoscritto architetto Nicolò Nigri, con studio in San Pietro in Cariano, via Germano Buffatti n.5, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C.C. della provincia di Verona con il n.1986, ho ricevuto incarico di valutare i beni immobili di che trattasi. Quanto qui espresso è coerente con quanto visionato ed in base ai documenti forniti dalla proprietà e da me reperiti presso gli Enti competenti.

La stima viene effettuata sui beni immobili attualmente esistenti, così come si presentano all'osservatore, ed ipotizzando di non modificarne l'attuale conformazione e colture. Si considera qui il valore come il prezzo che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto dei beni in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui beni similari sono offerti sul mercato locale.

Oggetto

E' oggetto della presente perizia un appezzamento di terreno, al momento non utilizzato dalla proprietà, situato a Sona, in provincia di Verona. Il lotto in questione è collocato lungo Via Casotto.

Obiettivo

Lo scopo per cui viene redatta la presente perizia è determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto di proprietà della società sottoposta a procedura R.F. n. 145/2018.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Ambientazione e caratteristiche della zona

Il bene si trova a Sona, in provincia di Verona, lungo Via Casotto. Il lotto confina a Nord, a Sud e ad Ovest con altri campi limitrofi, mentre a Est si affaccia su Via Casotto.

Ubicazione ed accessi

Ad eccezione di una strada sterrata che delimita a Sud il lotto, non vi sono ulteriori accessi carrabili o pedonali.

Consistenza

I dati catastali visionati riportano una superficie complessiva dei terreni pari a 49 are e 49 ca, corrispondenti a 4949 mq.

Descrizione

Il lotto, con forma irregolare, si presenta come terreno agricolo incolto, non urbanizzato.

Il terreno è delimitato dal margine stradale di Via Casotto, in corrispondenza del confine rivolto a est e da una strada bianca, ad essa perpendicolare, in corrispondenza del confine sud. Quest'ultima costituisce anche l'unico accesso al lotto da via Casotto. Non sono presenti altri elementi, quali siepi o recinzioni, per delimitare fisicamente il lotto. I confini Ovest e Nord, pertanto, sono demarcati unicamente dall'alta e incolta vegetazione che impedisce la visuale all'interno dell'area.

Dal punto di vista altimetrico, il terreno è caratterizzato da un andamento costante, salvo lievi variazioni di quota, e si presenta quindi per natura, stato dei luoghi e caratteristiche, come un unico compendio omogeneo.

Considerato quanto sopra esposto si procede alla definizione di un Lotto Unico.

Si rimanda al paragrafo 3 per quanto concerne la destinazione d'uso.

2. DATI CATASTALI

I beni sono iscritti con i seguenti identificativi catastali, tutti al Foglio 12 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Sona, provincia di Verona (ALL. A E ALL. B):

Terreni

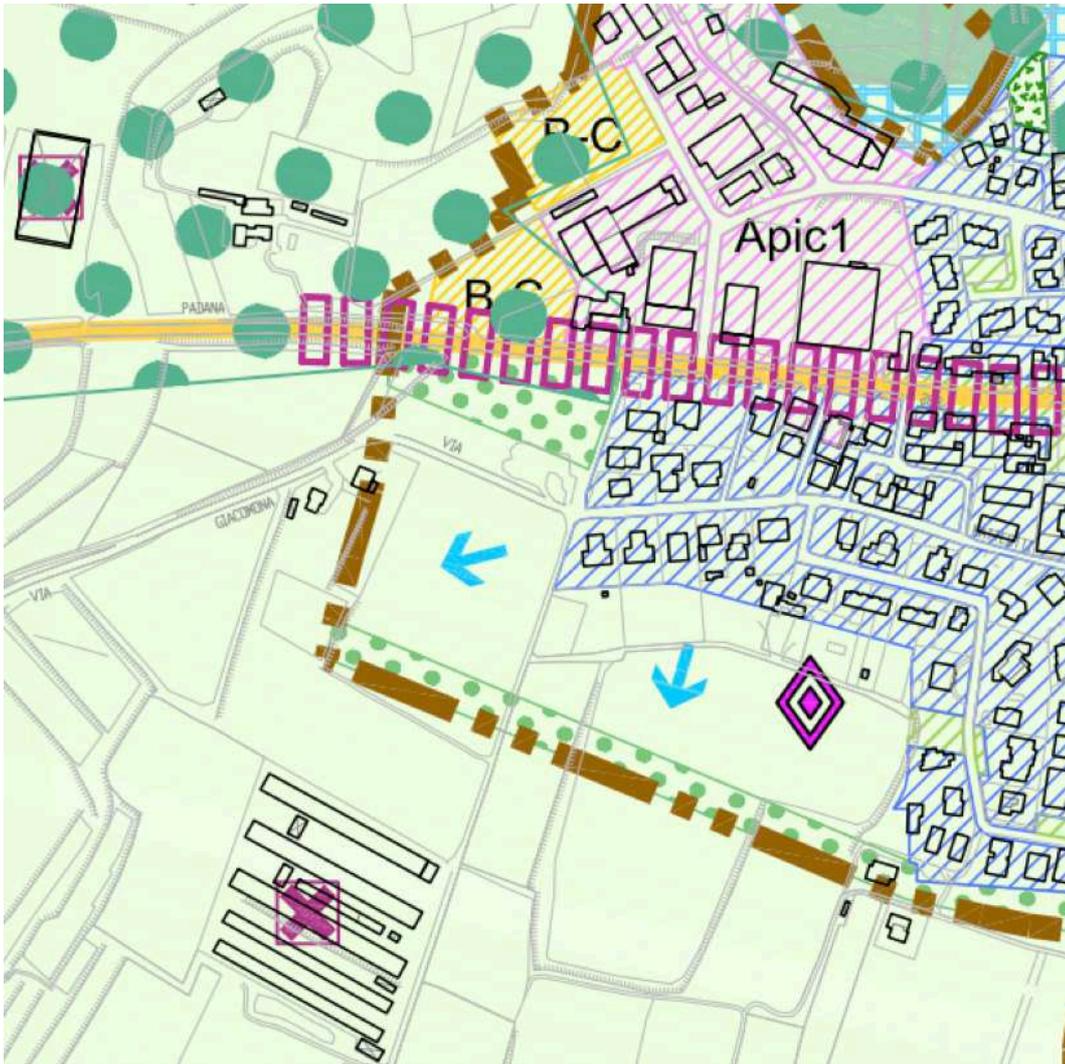
- m.n. 29 – cat. T. - are 49 centiare 49 - seminativo;

3. DATI URBANISTICI

La Tavola n.131a del Piano Regolatore Generale (P.R.G), vigente, del Comune di Sona identifica il lotto come Zona E – rurale, ovvero le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura (vedasi All. C).

Per quanto riguarda le tavole del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T):

- Tavola 01, carta dei vincoli e della pianificazione territoriale, definisce l'area vincolata dal punto di vista paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 6.1 e nelle vicinanze di allevamenti zootecnici intensivi/fasce di rispetto (art. 6.14 DGRV 3175/2004 come modificata dalla DGRV 329/2010 e DGRV 856/2012);
- Tavola 03, carta delle fragilità, definisce l'area come area con forme di dilavamento prevalentemente diffuso, acclività media, terrazzamenti artificiali e aree con cordoni morenici (art. 8.1);
- Tavola 04, carta delle trasformabilità, identifica l'area come area di connessione naturalistica (art. 9.21), zona di ammortizzazione e transizione (art. 9.18), linea preferenziale di sviluppo residenziale (art. 9.8) e come ambito territoriale omogeneo (A.T.O) – A.T.O. 3°, agricolo di pianura (art. 13).



Estratto Tavola 04, carta delle trasformabilità

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

4.1. Criterio di Stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la destinazione d'uso, l'ubicazione, la panoramicità. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale dei beni oggetto della procedura. Gli edifici, dato lo stato di fatto in cui versano, non hanno un valore di trasformazione: si incorpora nel calcolo delle superfici il terreno su cui sorgono i fabbricati, calcolando poi a parte il costo di demolizione e smaltimento macerie.

4.2. Fonti di Informazione

Catasto, Agenzie immobiliari, Agenzia del Territorio, Comune.

4.3. Valutazione Beni

L'analisi delle transazioni di beni simili nella medesima zona fornisce un valore per le aree agricole incolto produttivo di 25 -30 €/mq. La tendenza verso tale valore viene confermata dalla tabella VAM 2018 che prevede un valore unitario pari a €/mq 25,64. Trattandosi di area agricola ma potenzialmente suscettibile a trasformazioni, anche ai fini residenziali, mediante P.I. secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti (art. 9.8 del P.A.T.), verrà preso come riferimento il valore massimo di 30 €/mq.

In base a tali considerazioni si procede con la stima:

	Superficie mq	Valore unitario	Valore complessivo
Lotto unico	4.949,00	30,00	€ 148.470,00

5. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto qui sopra esposto, si ipotizza un valore di mercato complessivo dei beni ora esistenti pari 148.470,00 €.

Verona, 23 giugno 2019

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Nicolò Nigri



ALLEGATI

All. A Visura Agenzia Entrate

All. B Estratto di mappa

All. C CDU