



PERIZIA DI STIMA

Inerente la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno di proprietà regionale sito in Comune di Marostica (VI) della superficie di mq. 45, adiacente alla Centrale di pompaggio denominata “Nove” e gestita dal Consorzio di Bonifica Brenta.



Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi – Sezione Demanio Patrimonio e Sedi U.C. Demanio e Patrimonio
Fondamenta S. Lucia – Cannaregio 23 Venezia Tel. 041.2795214 – Fax. 041.2795212 PEC: protocollo.generale@dec.regione.veneto.it

INDICE

Premessa	pag. 2
Parte I – Identificazione e descrizione del bene	pag. 2
1.1. Scopo della Stima	pag. 2
1.2. Descrizione	pag. 2
1.3 Inquadramento territoriale	pag. 2
1.4 Dati catastali	pag. 2
1.5 Confini e ubicazioni	pag. 3
1.6 Consistenza	pag. 3
1.7 Previsioni degli strumenti urbanistici	pag. 3
Parte II – Processo di valutazione	pag. 3
2.1 Considerazioni generali sui caratteri metodologici	pag. 3
2.2 Indagini di mercato e ricerca valori di riferimento	pag. 3
2.3 Determinazione del valore di mercato	pag. 4
3 Conclusioni	pag. 4
- Allegato 1 Localizzazione Topografica;	
- Allegato 2 Localizzazione Urbanistica;	
- Allegato 3 Documentazione fotografica;	
- Allegato 4 Estratto Mappa;	
- Allegato 5 Visure Catastali;	



Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi -
 U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia - Cannaregio n. 23 Venezia
 Tel. 041.2795214 - Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it

Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Premessa

La Sezione Demanio Patrimonio e Sedi – U.C. Demanio e Patrimonio – ha incaricato l'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare, nella persona del dipendente geom. Gobbi Michele in qualità di Tecnico, a formulare una proposta di perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di porzione di circa 45 mq di terreno di proprietà regionale sito in Comune di Marostica (Vi), attualmente utilizzato dal Consorzio di Bonifica Brenta ai sensi della ex Legge Regionale n. 3/1976 e s.m.i..

Parte I – Identificazione e descrizione del bene

1.1 Scopo della stima

Finalità della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato di porzione del terreno sito in Marostica (Vi) della superficie di mq. 45, già parte di una maggior superficie catastalmente individuata al C.T. del medesimo Comune con il foglio 12 particella n. 665 della superficie di mq. 2.000, in corso di frazionamento, di proprietà regionale, dove vi è edificata una centralina pluvirrigua finalizzata alla bonifica. L'immobile e la porzione del terreno marginale è attualmente gestita dal Consorzio di Bonifica Brenta in forza della ex Legge Regionale n. 3/1976 e s.m.i.

Sulla base della richiesta prot. n. 6056 datata 28 aprile 2011, del Consorzio di Bonifica Brenta. Per la rilevazione dello stato di fatto del bene e per gli accertamenti tecnici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in data 23 maggio 2013 e 4 aprile 2014 sono stati effettuati i sopralluoghi.

1.2 Descrizione

Il terreno fu espropriato dall'allora Consorzio elementare di Bonifica Cimone ora Consorzio Brenta per conto della Regione del Veneto per la realizzazione della centralina pluvirrigua di Nove.

Il fabbricato è composto da un piano fuori terra, da due vasche di espansione e una platea ospitanti le idrovore su un lotto della superficie di mq. 2.000.

La proprietà regionale è a margine del piano di lottizzazione urbanistico attuativo denominato Consorzio Artigiano Città di Marostica composto da 6 lotti urbanizzati della superficie complessiva di mq. 17.531,00, di cui 5 di proprietà di privati e 1 di proprietà del Comune di Marostica.

L'area oggetto di stima è individuata nel PRG del Comune di Marostica come zona omogenea F2 – aree per attrezzature di interesse comune.

1.3 Inquadramento territoriale

L'area oggetto di valutazione, è situata ai margini del Comune di Marostica (Vi) a confine con il Comune di Bassano del Grappa.

1.4 Dati catastali

Catasto Terreni

Sezione	Foglio	Particelle	Qualità	Superficie
A	12	1727	Ente urbano	mq 45

Catasto Fabbricati

Sezione	Foglio	Particelle	Categoria	Superficie
Q	12	1727	F/1	mq 45

1.5 Confini e ubicazione

La porzione di terreno in questione ha forma rettangolare, giacitura piana e confina con i seguenti mappali del foglio 12 del catasto terreni di Marostica:

- a nord- ovest con il mappale 1719;
- ad sud-est con i mappali 665.



Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi
U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia - Cannaregio n. 23 Venezia
Tel. 041.2795214 - Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it
Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

1.6 Consistenza

L'area oggetto di valutazione ha una superficie, desunta dalla documentazione fornita dal Consorzio di Bonifica e dal tipo di frazionamento in corso di perfezionamento, di mq 45.

1.7 Previsione degli strumenti urbanistici

Dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 9287 dell' 11 giugno 2014 e dalla localizzazione urbanistica, **Allegato 2**, del Comune di Marostica (Vi), la porzione di terreno oggetto di valutazione ricade parte in zona F2 (aree per attrezzature di interesse comune).

Le zone F sono zone territoriali omogenee destinate per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano per la realizzazione di opere e di servizi pubblici o di uso pubblico suddivise tra quelle computabili come standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 quelle che non lo sono. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune e di interesse generale.

- a) L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 ml fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo "B1".

Parte II – Processo di valutazione

2.1 Considerazioni generali sui caratteri metodologici

Scopo pratico della presente stima è, come detto, la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno sopra descritto in vista della sua alienazione a terzi.

Si ritiene che la sua valenza economica sia da identificarsi nel suo reale utilizzo quale area pertinenziale al fabbricato industriale di proprietà della società, in quanto l'esilità dell'area regionale non può da sola dar luogo a un lotto singolo di edificazione.

Per la determinazione estimale di quanto richiesto, sussiste un procedimento avente come fondamento la comparazione.

Il procedimento si sviluppa nella formazione di una scala di dati (prezzi) e nell'inserimento del bene da stimare, tramite la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, in un settore della scala suddetta che presenti le maggiori analogie sulla base dei prezzi unitari scaturiti dalle offerte di vendita di immobili.

2.2 Indagini di mercato e ricerca valori di riferimento

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene dell'immobile, si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato, relativamente a prezzi di immobili recentemente acquistati aventi in qualche modo affinità con quello in esame.

Si è provveduto a reperire dagli atti di compravendita, i valori di mercato con cui sono stati acquistati, relativi alla vendita dei lotti del piano "Consorzio Artigiano Città di Marostica" aventi caratteristiche analoghe al terreno di proprietà regionale.

1. Comune di Vicenza – Lottizzazione Consorzio Artigiano Città di Marostica – lotto urbanizzato n. 5 della superficie di mq 2.261 per un importo di compravendita di € 237.475,68. Corrispondenti a 105,03 €/mq.

Atto di compravendita rep. n. 194433 del 19 gennaio 2011 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa.

2. Comune di Vicenza – Lottizzazione Consorzio Artigiano Città di Marostica – lotto urbanizzato n. 2 della superficie di mq 3.300 per un importo di compravendita di € 346.603,16. Corrispondenti a 105,03 €/mq.

Atto di compravendita rep. n. 194433 del 19 gennaio 2011 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa.

3. Comune di Vicenza – Lottizzazione Consorzio Artigiano Città di Marostica – lotto urbanizzato n. 3 della superficie di mq 2.387 per un importo di compravendita di € 250.709,62. Corrispondenti a 105,03 €/mq.



Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi
 U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S. Lucia - Cannaregio n. 23 Venezia
 Tel. 041.2795214 - Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it

Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Atto di compravendita rep. n. 194433 del 19 gennaio 2011 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa.

4. Comune di Vicenza - Lottizzazione Consorzio Artigiano Città di Marostica - lotto urbanizzato n. 4 della superficie di mq 3.574 per un importo di compravendita di € 375.381,72. Corrispondenti a 105,03 €/mq.

Atto di compravendita rep. n. 194433 del 19 gennaio 2011 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa.

5. Comune di Vicenza - Lottizzazione Consorzio Artigiano Città di Marostica - lotto urbanizzato n. 1 della superficie di mq 3.354 per un importo di compravendita di € 352.274,85. Corrispondenti a 105,03 €/mq.

Atto di compravendita rep. n. 194434 del 19 gennaio 2011 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa.

2.3 Determinazione del valore di mercato. Procedimento sintetico comparativo.

Sulle basi delle indagini di mercato sopra riportate e del valore medio riscontrato per i terreni con caratteristiche analoghe, si determina quale più provabile valore di mercato del terreni oggetto di stima la somma unitaria di 105,00 €/mq.

valore complessivo = (valore unitario) x (superficie) =
 = (€/mq 105,00 x mq 45) = € 4.725,00

3 Conclusioni

Sulla base delle valutazioni analizzate e delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato, allo stato attuale del bene, sia pari a **euro 4.750,00 (quattromilasettecentocinquanta/00)**.

Venezia, 12 giugno 2014

Il Tecnico
 geom. Michele Gobbi

Il Tecnico
 geom. Luciano Pomaro

U.C. DEMANIO E PATRIMONIO
 Il Dirigente
 Avv. Enrico Specchio



Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi -
U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia - Cannaregio n. 23 Venezia
Tel. 041.2795214 - Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it
Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Allegato 1 Localizzazione Topografica

Pagina 1 di 2 data 12.6.2014





Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e
U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia – Cannaregio n. 23 Venezia
Tel. 041.2795214 – Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it
Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Allegato 1 Localizzazione Topografica

Pagina 2 di 2 data 12.6.2014





Estratto di mappa Catastale Vecchi (digitale)
 Estratto del PRG
 Estratto di mappa Catastale - frazionamenti catastali - rilievo topografico per individuazione area di intervento

Area di intervento di Rilievo

Sovrapposizione catastale - frazionamenti catastali - rilievo topografico per individuazione area di intervento

Mappa catastale

Comune - Ditta di Provenienza	
Comune	Comune di Montebelluna - Provincia di Treviso
Indirizzo	Via S. Maria Maddalena - 31020 Montebelluna (TV)
Cognome	Comand. di Monteb. - Prov. - 51/100/01
Nome	51/100/01
Indirizzo	Montebelluna (TV)

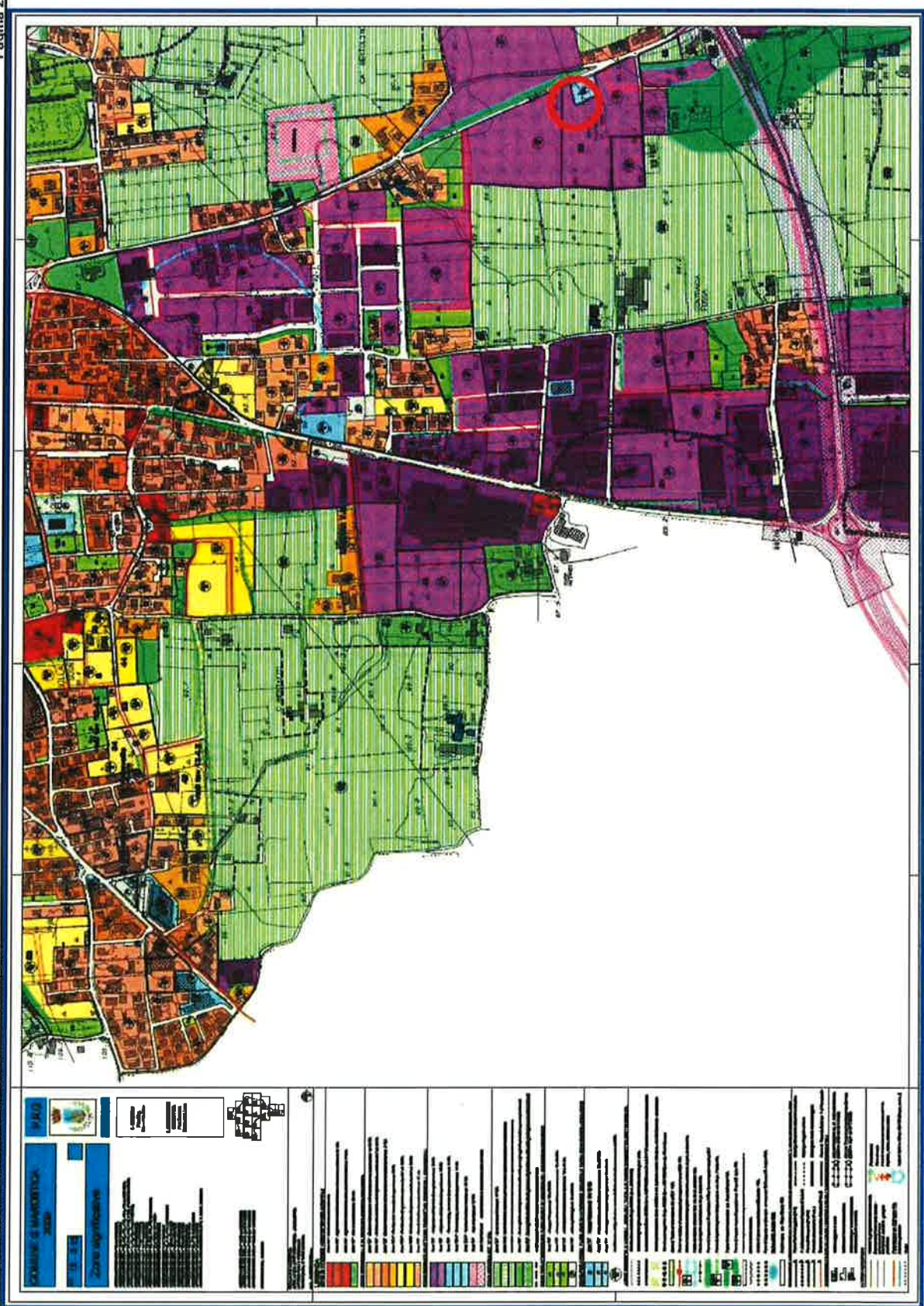
Mappa Catastale	
Comune	Comune di Montebelluna - Provincia di Treviso
Indirizzo	Via S. Maria Maddalena - 31020 Montebelluna (TV)
Cognome	Comand. di Monteb. - Prov. - 51/100/01
Nome	51/100/01
Indirizzo	Montebelluna (TV)



Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi - U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S. Lucia - Cannaregio n. 23 Venezia
 Tel. 041.2795214 - Fax 041.2795212 PEC: Protocollo.generale@regione.veneto.it
 Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Pagina 2 di 4 data 12.6.2014

Allegato 2 Localizzazione Urbanistica - PRG vigente

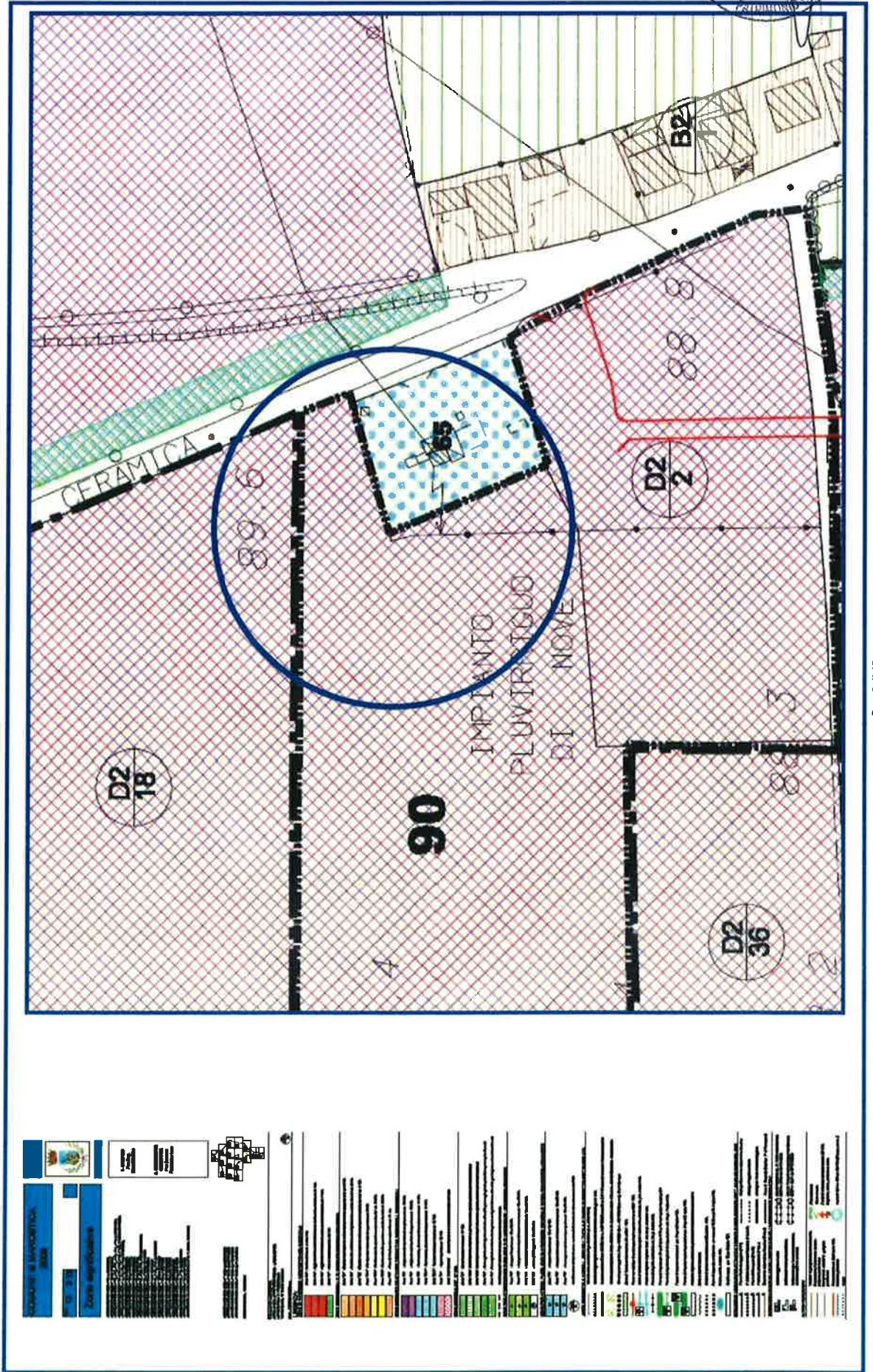




Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi - U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia - Cannaregio n. 23 Venezia
Tel. 041 2795214 - Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it
Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in [Marostica località Nove](#)

Pagina 3 di 4 data 12.6.2014

Allegato 2 Localizzazione Urbanistica - estratto RRG vigente





Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi
 U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia – Cannaregio n. 23 Venezia
 Tel. 041.2795214 – Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it
 Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Allegato 2 Localizzazione Urbanistica CDU

Pagina 4 di 4 data 12.6.2014



CITTÀ DI MAROSTICA

VIA L. TEMPESTA, 17 - 36063 MAROSTICA (VICENZA)

Codice Fiscale 82000830248
 Partita IVA. 00255650244
 n. fax +39 0424 479156
www.comune.marostica.vi.it

prot. n° 9287/2014 progr. 2014/cdu/n°57
 prot. uscita n° _____/2014

Marostica 11/06/2014

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista** la domanda presentata dalla Regione Veneto - Direzione Demanio e Patrimonio, con sede a Venezia in Fondamenta S. Lucia, Cannaregio 23, acquisita agli atti del comune in data **29/05/2014** con nota prot. 9287 con la relativa mappa catastale nella quale si evidenziano i mappali oggetto della richiesta;
- Visti** l'art. 18 comma 2 della Legge 28.02.1985 n. 47 e l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06/06/01;
- Viste** le seguenti DCC: n° 18 del 17/02/2004, n° 39, n°40, n°41, n°42, n°44, n°45 del 26/04/2004, n° 96, n°97, n°98, n°99, n°102, n°103 del 23/11/2004, n° 4, n°5, n°6, n°9 del 24/02/2005, n° 38 del 30/05/2005, n° 76 del 11/10/2005, n° 84 del 22/12/2005, n° 29 del 08/05/2006, n° 52, n°55, n°56, n°57 del 05/09/2006, n° 64, n°65 del 15/11/2006, n° 80 del 19/12/2006, n° 4 del 12/02/2007, n° 42, n° 43, n° 44 del 28/06/2007, n° 100 del 27/12/2007, n° 28 del 16/07/2008, n° 48 del 25/09/2008, n° 80 del 29/12/2008, n° 9 del 05/02/2009, n° 28 del 07/04/2009, n° 50, n° 51 del 20/04/2009, n° 91 del 29/10/2009;
- Visto** l'art.107 del Testo Unico degli Enti Locali 267/2000;
- Visto** Piano Regolatore Generale approvato con la DGR n° 1699 del 30/05/2003, la DGR n° 3441 del 07/11/2003, la DGR n° 2580 del 16/09/2008, la DGR n° 2153 del 14/07/2009;
- Vista** la documentazione agli atti.

SI CERTIFICA

che i mappali indicati al seguito hanno le destinazioni a fianco riportate in base al PRG vigente:

CENSUARIO	FOGLIO	MAPPALE	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	ALTRO
Marostica	12	1727	F2 - aree per attrezzature di interesse comune	

Le principali norme urbanistiche riferite al PRG vigente, sono le seguenti:

- Art. 18 - zone per servizi ed attrezzature: norme comuni
 Art. 20 - aree per attrezzature di interesse comune

Consultabili nel sito internet comunale www.comune.marostica.vi.it alla sezione:
 Territorio – PRG piano regolatore vigente - Normativa Tecnica - Norme Tecniche di Attuazione.

Sono fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di vincoli specifici (tecnologici, fluviale, cimiteriale, stradale, paesaggistico...)
 Il presente certificato si rilascia al richiedente per gli usi consentiti dalla legge.

SI RILASCIAMO IN CARTA LIBERA DA BOLLII

Il responsabile del Servizio Urbanistica
 Arch. Laura Carbognin

Marostica, il _____
 Firma per ricevuta



Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio
U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia – Cannaregio n. 23 Venezia
Tel. 041.2795214 – Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it
Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Allegato 3 Documentazione Fotografica

Pagina 1 di 3 data 12.6.2014





Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi
U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia - Cannaregio n. 23 Venezia
Tel. 041.2795214 - Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it
Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Allegato 3 Documentazione Fotografica

Pagina 2 di 3 data 12.6.2014





Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi
U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia – Cannaregio n. 23 Venezia
Tel. 041.2795214 – Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it
Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Allegato 3 Documentazione Fotografica

Pagina 3 di 3 data 12.6.2014

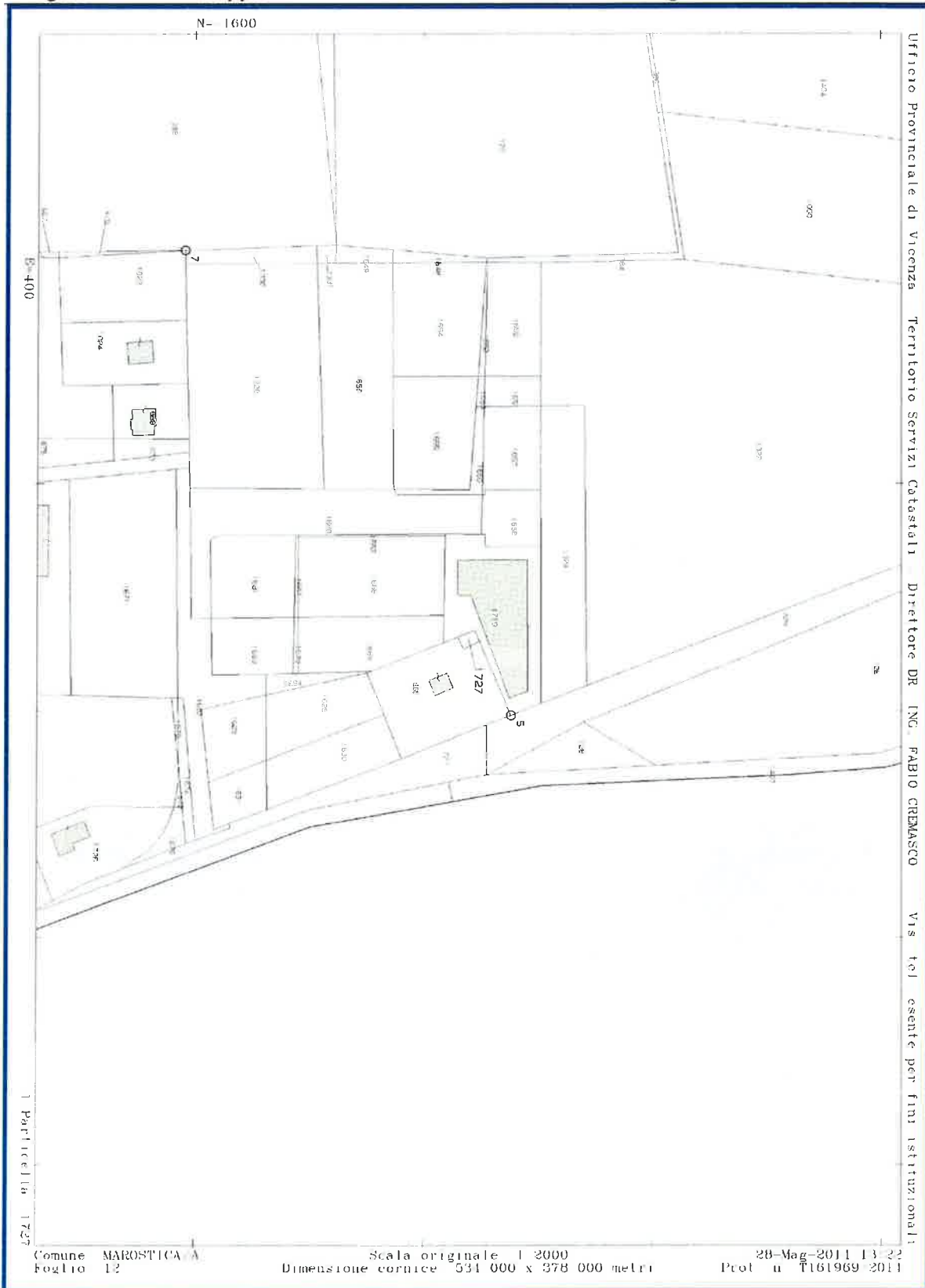




Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi -
 U.C. Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia - Cannaregio n. 23 Venezia
 Tel. 041.2795214 - Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it
 Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Allegato 4 Estratto Mappa

Pagina 1 di 1 data 12.6.2014





Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi
 Demanio e Patrimonio - Fondamenta S.Lucia – Cannaregio n. 23 Venezia
 Tel. 041.2795214 – Fax. 041.2795212 PEC. Protocollo.generale@regione.veneto.it
 Valutazione del valore di mercato: terreno regionale sito in Marostica località Nove

Allegato 7 Visure Catastali - Terreni

Pagina 1 di 1 data 12.6.2014



Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2014

Data: 28/05/2014 - Ora: 13.15.50 Fine
 Visura n.: T160281 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MAROSTICA (Codice: E970A) Sezione di MAROSTICA (Provincia di VICENZA)					
Catasto Terreni		Foglio: 12 Particella: 1727					
Area di enti urbani e promiscui							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	
1	12	1727		-	EXTE URBANO	00 45	
Notifica				Partita			
Annotazioni				di immobile: comprende il fg. 12 n. 1725			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali