



Città di Preganziol

COMMITTENTE:

COMUNE DI PREGANZIOL

Piazza Giuseppe Gabbin n. 1 - 31022 PREGANZIOL (TV)
Tel. 0422 632200 P.I. 01190200269 - C.F. 80010170266

PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DI UN LOTTO

DATA: 11 ottobre 2022

Il Tecnico

ing. i. Alessandro Mazzero

DESCRIZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA



Fig. 1 - vista da ortofoto



Fig. 2 - vista da ortofoto

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva di circa 81 mq ed è situato nel Comune di Preganziol, presso il capoluogo cittadino, in un'area verde tra Via Palladio e Vicolo Tintoretto, in prossimità di un percorso ciclopedonale. Il lotto si trova a circa 400 metri in linea d'aria dal municipio cittadino, la zona è tipicamente residenziale, con presenza di case singole e a schiera o piccoli condomini; l'altezza media dell'edificato è di due piani fuori terra.

La morfologia dell'area è pianeggiante, l'accesso ad essa avviene da via Palladio, percorrendo il viale pedonale che attraversa la fascia verde in direzione ovest-est.

ESTREMI CATASTALI



Fig. 3 – estratto di mappa catastale

Il terreno è censito al Catasto Terreni - Comune di Preganziol:

| Foglio | Particella | Qualità Classe | Superficie | Redd. Dominicale | Redd. Agrario |
|--------|----------------|----------------|----------------|------------------|---------------|
| 10 | 74 | Semin Arbor | 46 mq | Euro 0,44 | Euro 0,24 |
| 10 | 815 (porzione) | Semin Arbor | 383 mq (35 mq) | Euro 3,66 | Euro 1,98 |

*visure catastali allegata alla presente perizia

ASSETTO DELLE PROPRIETA' E STATO GIURIDICO

Entrambe le particelle sono intestate al Comune di Preganziol - CF 80010170266, con sede in Piazza Gabbin, 1 a Preganziol (TV)

CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA

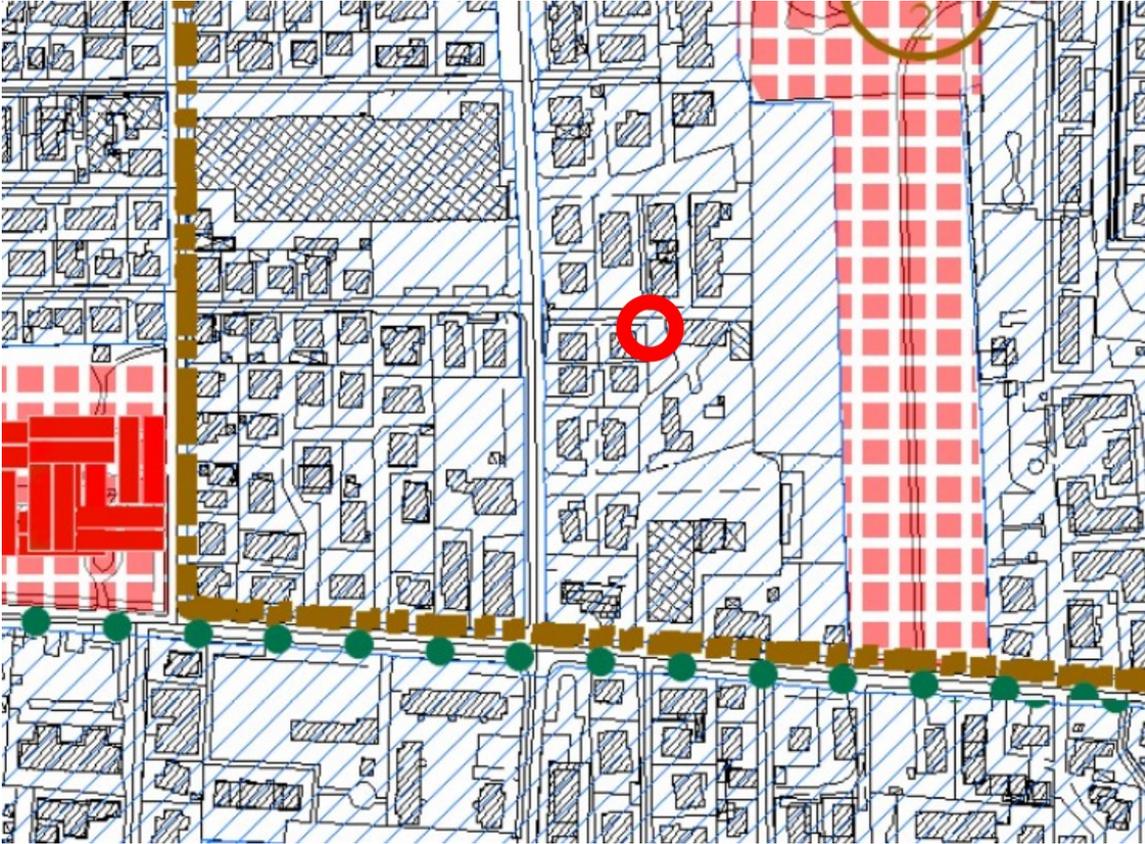


Fig. 4 – estratto PAT - Trasformabilità

Nel Piano di Assetto del Territorio l'area è all'interno del consolidato del centro cittadino, non è gravata da vincoli di carattere paesaggistico o monumentale (D. Lgs. 42/2004) né da altri vincoli/rispetti particolari.

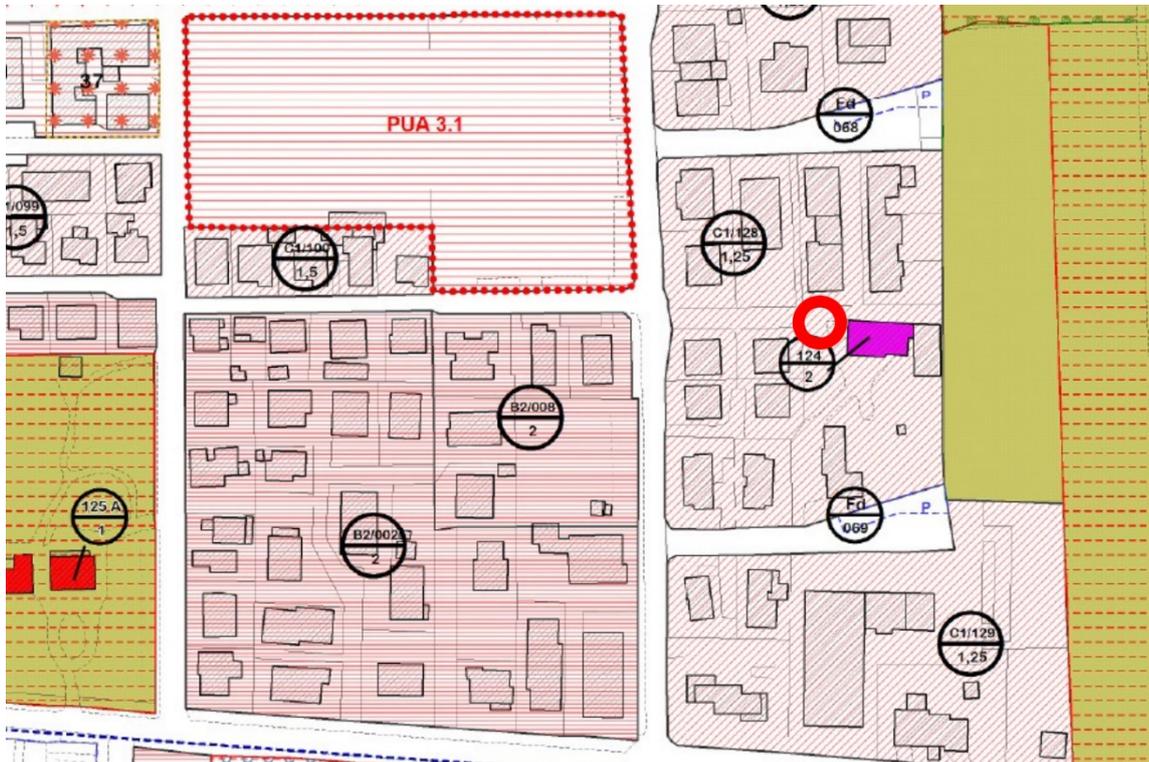


Fig. 5 – estratto PI

Nel Piano degli Interventi il lotto è classificato come C1/128 con i seguenti parametri:

- indice fondiario (If): 1,25 mc/mq
- altezza massima (H): m 9,50 (3 piani)
- superficie coperta (Sc) massima: 40%
- distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D. Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

La metodologia di stima individuata si basa sull'elaborato "Stima dei terreni edificabili presenti nel territorio comunale suddivisi per destinazione urbanistica" a firma dell'arch. Virginio Chioatto ed approvato dalla Giunta Comunale di Preganziol con propria deliberazione n. 69 del 21.04.2020.

In accordo con il suddetto elaborato di stima il valore stimato (€/mc) per zona di ubicazione e ZTO del vigente Piano Regolatore Comunale è il seguente:

- Fascia 1 Preganziol, area soggetta al solo rilascio di permesso di costruire, ZTO C → 140,00 €/mc

La valutazione del valore venale delle singole particelle è quindi:

Foglio 10 mappale 74

Superficie = 46 mq

Volume = 46 mq * 1,25 mc/mq = 57,5 mc

Valore = 57,5 mc * 140 €/mc = **8.050,00 €**

Foglio 10 mappale 815 (porzione di 35 mq)

Superficie = 35 mq

Volume = 35 mq * 1,25 mc/mq = 43,75 mc

Valore = 43,75 mc * 140 €/mc = **6.125,00 €**

Per un valore totale del lotto pari a **14.175,00 €**