



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

COMUNE DI TREVENZUOLO

Provincia di Verona



PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato
di porzioni stradali nella zona industriale di Trevenzuolo
“Parcheggio Via Giona”

COMUNE DI TREVENZUOLO(VR) PROT. N. 0012809 del 23-12-2024



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	3
3. STATO DI POSSESSO E VINCOLI.....	5
4. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE	6
5. CONTESTO TERRITORIALE, PIANIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	7
6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	12

1. PREMESSA

Il Comune di Trevenzuolo (VR) atteso che provvede alla manutenzione, realizzazione nonché gestione degli immobili di propria proprietà, con riferimento alle delibere di seguito elencate:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 30/11/2023 ad oggetto l'approvazione del Documento Unico di Programmazione 2024-2026;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/12/2023 ad oggetto l'approvazione del Bilancio di Previsione Finanziario 2024-2026;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 29/02/2024 ad oggetto l'approvazione della Variazione n. 1 al Bilancio di Previsione 2024-2026;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 29/02/2024 ad oggetto l'approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 30/04/2024 ad oggetto l'approvazione della Variazione n. 2 al Bilancio di Previsione 2024-2026;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 30/04/2024 ad oggetto l'approvazione del Rendiconto della Gestione per l'esercizio 2023;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 27/06/2024 ad oggetto l'approvazione della Variazione n. 3 al Bilancio di Previsione 2024-2026;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29/07/2024 ad oggetto l'approvazione dell'Assestamento Generale al Bilancio di Previsione 2024-2026 e la Salvaguardia degli equilibri per l'esercizio 2024;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 29/07/2027 ad oggetto la sdemanializzazione/declassificazione della porzione di strada di Via Giona identificata catastalmente al Fg.8 mapp. 918 e sdemanializzazione dell'area destinata a parcheggio sita in Via Giona e identificata catastalmente al Fg. 8 mapp. 875-878 ;

ha riscontrato la necessità *“di predisporre delle perizie di stima per alcune porzioni stradali le quali saranno oggetto di alienazione da parte dell'Ente...”*.

Al tal fine, con determinazione n. 186 del 02/08/2024 ha conferito incarico al sottoscritto Ing. Alessandro Giacomuzzi, nato a Verona il 31/10/1976, C.F. GCPLSN76R31L781W, con studio in Via Mancalacqua 63/C – 37060 Sona (VR), Iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n°A3334, che redige la perizia di stima di seguito riportata in riferimento agli immobili che saranno di seguito meglio identificati e descritti.



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 IDENTIFICAZIONE SU MAPPA CATASTALE

I beni oggetto della presente perizia constano in un'area a parcheggio posta al termine della strada comunale Via Giona e sono così catastalmente identificati:

CATASTO TERRENI (Comune di Trevenzuolo – VR)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	DEDUZ	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
8	878	-	-	SEMINATIVO 1	00.04.78	BDB	€ 4,96	€ 2,72
8	875	-	-	SEMIN IRRIG 2	00.23.82	I1A BDB	€ 20,91	€ 12,62
8	918	-	-	SEMIN IRRIG 2	00.01.80	I1A BDB	€ 1,58	€ 0,98
-	-	-	-	-	-	-	-	-

CATASTO FABBRICATI (Comune di Trevenzuolo – VR)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI	SU. CAT.	RENDITA
-	-	-	-	-	-	-	-

Si riporta di seguito un estratto di mappa del Catasto Terreni sul quale vengono individuati i mappali che identificano il bene interessato dalle operazioni di stima.

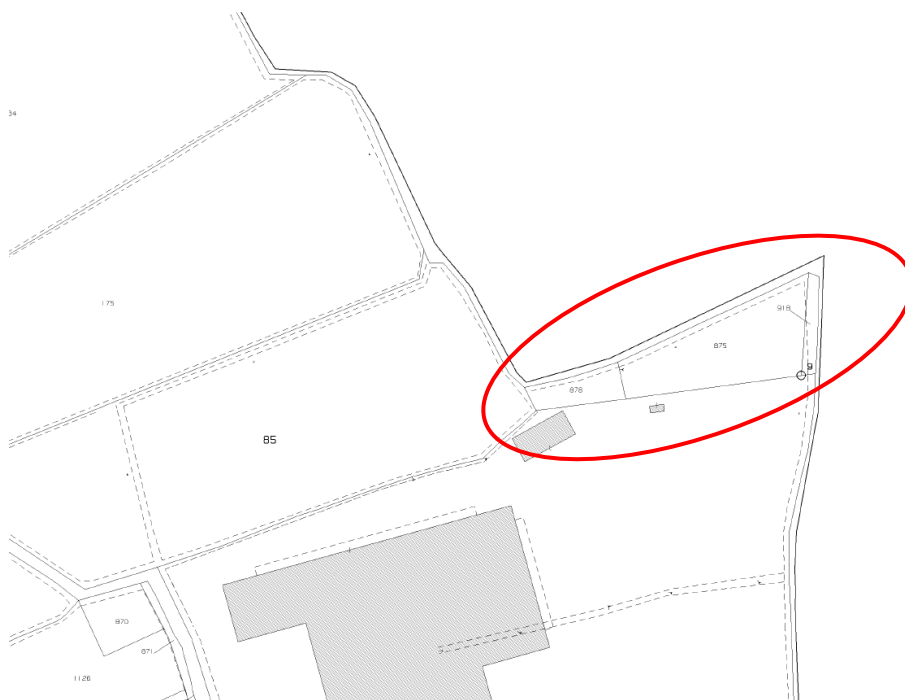


Fig. 1 – Estratto di mappa del Comune di Trevenzuolo (VR) Fig. 8, mapp. 878-875-918



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

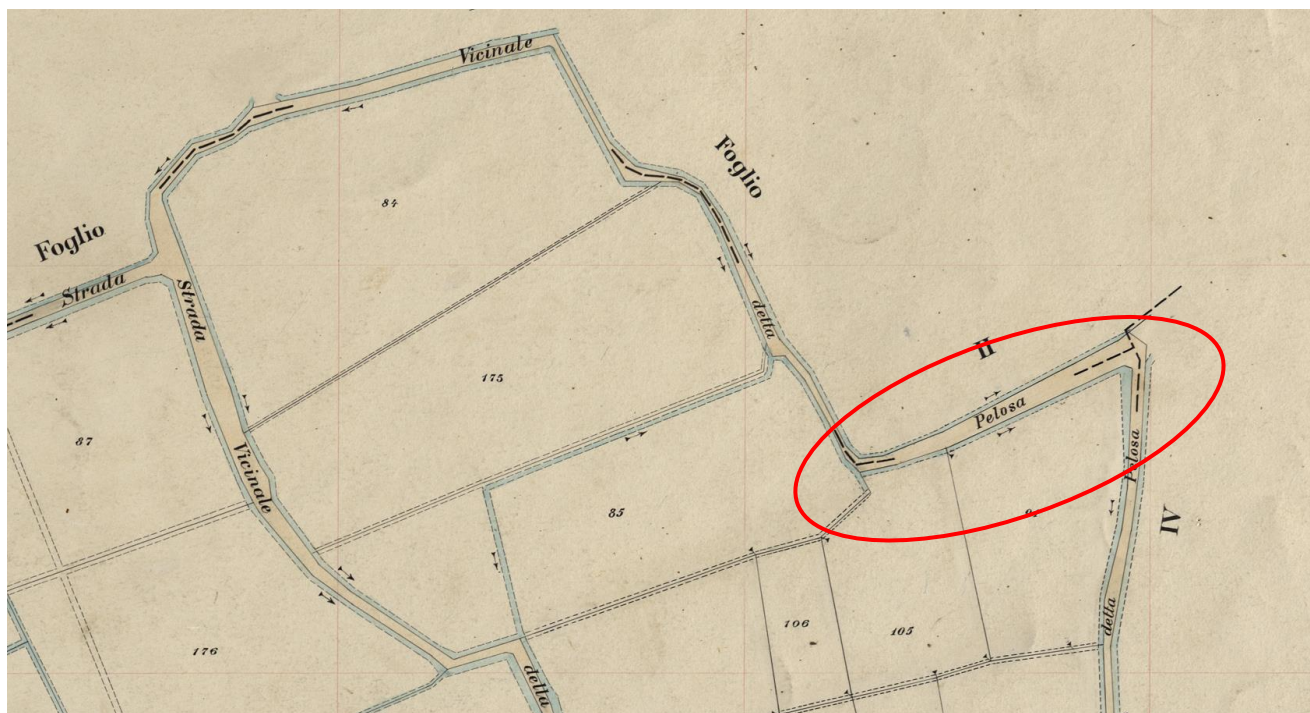


Fig. 2 – Estratto della mappa di impianto della provincia di Verona

2.2 IDENTIFICAZIONE SU FOTOPIANO

In data 31/07/2024 e 09/08/2024, sono stati condotti dal sottoscritto Ing. Alessandro Giacomuzzi e suoi collaboratori, i sopralluoghi per l'identificazione del bene oggetto di perizia

Come si evince dall'immagine che segue e come rilevato in fase di sopralluogo, i beni oggetto di stima risultano posti a margine di un'area industriale e risultano accessibili dalla strada comunale Via Giona. Da essi si ha accesso pedonale a carraio a siti di produzione industriale ed altre aree private ad uso agricolo.

Sono posti al termine di una strada a fondo cieco e su di essi stazionano molteplici mezzi pesanti in attesa delle operazioni di carico e scarico delle merci.

Si riporta di seguito un estratto di fotopiano che identifica il contesto territoriale immediatamente circostante gli immobili e nel quale essi sono inseriti. Si rimanda all'allegata documentazione fotografica per maggiori dettagli.

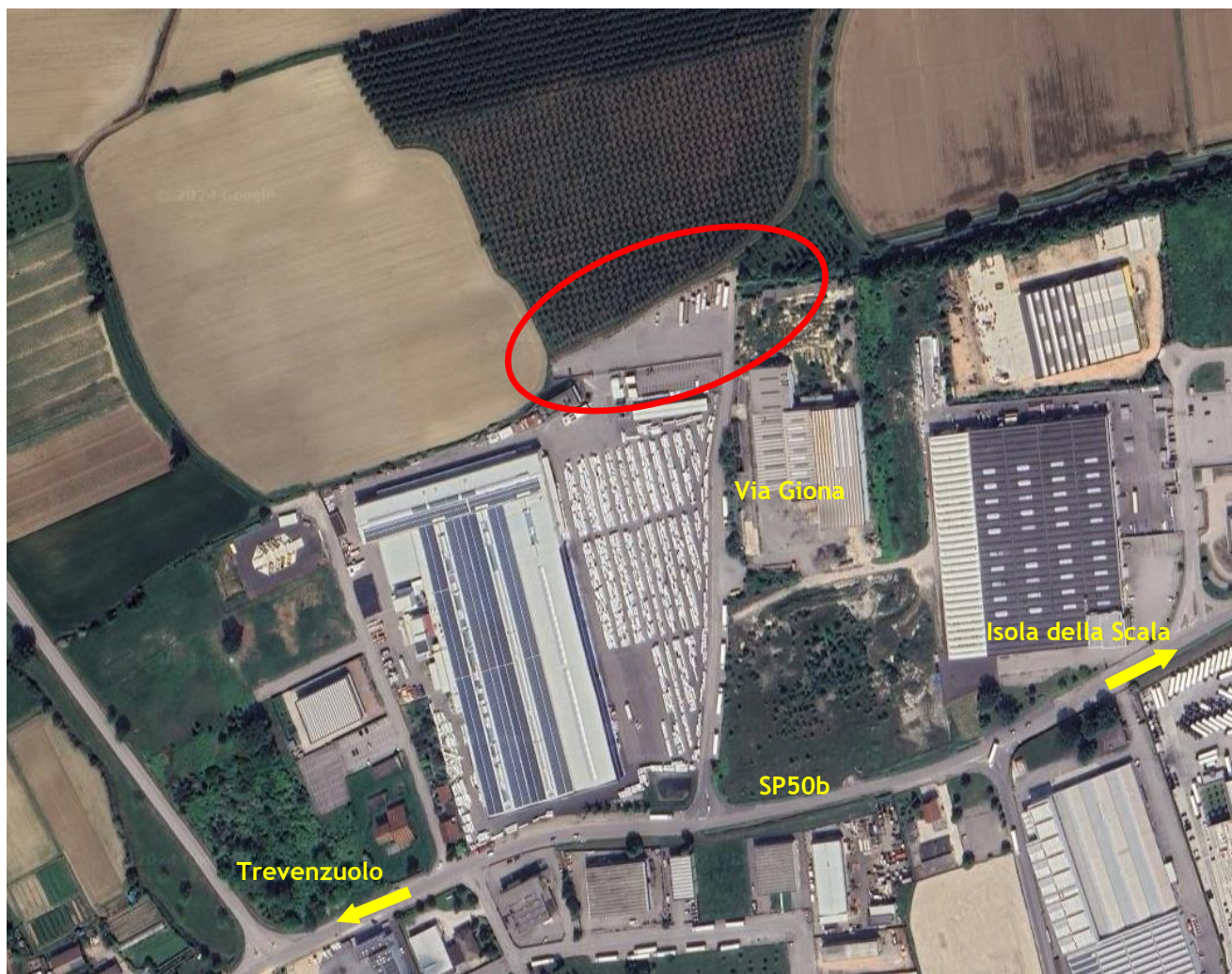


Fig. 3 – Fotopiano – Individuazione dei beni

3. STATO DI POSSESSO E VINCOLI

3.1 ATTI DI PROVENIENZA

I beni risultano essere in piena proprietà alla Comune di Trevenzuolo (VR) come si evince dalla raccolta documentale che viene di seguito richiamata anche se non materialmente allegata:

- Convenzione di lottizzazione stipulata nell'ambito del piano di lottizzazione denominato "La Fornace" notaio Lombardi Lucio in data 10/03/2000 rep. 60335 e trascritto al n. R.G. n.11050, R.P. n.73687 in data 21/03/2000
- Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito notaio Lombardi Lucio Rep. n. 68837 in data 27/12/2002 e trascritto al n. 64.1/2003 reparto PI di Verona in data 08/01/2003.

3.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CURA DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di perizia verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Al momento della redazione della perizia non vengono indicati vincoli derivanti da locazioni, ipoteche o quanto altro possa pregiudicare il valore o la cedibilità del bene.



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

Si osserva che le aree, come meglio indicato nei capitoli successivi, risultano pavimentate in conglomerato bituminoso e dotate di reti di sottoservizi quali illuminazione pubblica e rete di smaltimento acque meteoriche, attualmente in gestione al comune di Trevenzuolo.

Sarà onere dell'acquirente procedere alla separazione di tali reti dal sistema delle reti comunali.

3.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DEL PROCEDURA

Sdemanializzazione/declassificazione della porzione di strada di Via Giona identificata catastalmente al Fg.8 mapp. 918 e sdemanializzazione dell'area destinata a parcheggio sita in Via Giona Ehi identificata catastalmente al Fg. 8 mapp. 875-878 avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 29/07/2027.

4. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

4.2 CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Le opere sono state realizzate in accordo ai titoli abilitativi di seguito riportati:

- Delibera del Consiglio Comunale n.6 del 18/02/2000 con la quale è avvenuta l'Approvazione del Piano di lottizzazione "La Fornace" presentato dalla ditta Immobiliare Settimo srl con sede in Pescantina (VR), nonché l'approvazione dello schema di Convenzione;
- Autorizzazione a lottizzare in data 05/02/2000 rilasciata alla ditta Immobiliare Settimo srl;
- Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere di urbanizzazione n.16 in data 19/06/2000;
- Concessione Edilizia n.2 in Variante in data 17/01/2002, variante alla C.E. n.16/2000;
- Collaudo delle opere di urbanizzazione in data 01/07/2003, Prot. n. 5591 in data 07/08/2003 del comune di Trevenzuolo (VR)

Non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie sugli immobili oggetto di perizia, tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di documentazione relativa ad ulteriori titoli abilitativi, determine comunali ecc, in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti o gli stessi tecnici comunali, per cause non direttamente a loro correlabili, non sempre sono in grado di risalire a tutta la documentazione o informazioni ad essi richieste.

4.3 CONFORMITÀ CATASTALE

Si rileva non corrispondenza fra le superfici catastali e le superfici reali dei mappali.

4.4 CONFORMITÀ IMPIANTI

Per la certificazione degli impianti, si rimanda a quanto riportato nel certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione in atti al Comune di Trevenzuolo (VR) e di seguito allegato.

Si osserva che negli elaborati di progetto non è indicata la linea di illuminazione pubblica purtroppo presente. Non si esclude pertanto la presenza di ulteriori reti sottoservizi non indicate negli elaborati grafici, non visibili e rilevate in fase di sopralluogo.

Gli elaborati grafici allegati sono pertanto da ritenersi indicativi per la presenza dei sottoservizi e sarà onere dell'acquirente procedere alla separazione di tutte le reti che dovessero essere rinvenute, dal sistema delle reti comunali.



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

5. CONTESTO TERRITORIALE, PIANIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

5.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA ED ACCESSIBILITA'

L'immobile risulta ubicato nella porzione Est della Provincia di Verona, prossimo all'autostrada A22 "Brennero-Modena" dalla quale dista 7,5Km ad essa collegato tramite il casello di Nogarole Rocca.

L'area risulta accessibile direttamente dalla strada comunale Via Giona la quale è collegata alla strada provinciale SP50b che si attesta fra i comuni di Nogarole Rocca e Isola della Scala.

Il contesto territoriale nel quale gli immobili sono inseriti risulta prevalentemente a carattere agricolo con attività principalmente legate alla pratica di agricoltura estensiva.

Numerosi sono inoltre le aree ad uso industriale e/o logistico con notevole potenzialità di sviluppo in tale settore.



Fig. 4 – Contesto territoriale e collegamenti viari



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

5.2 LA PIANIFICAZIONE URBANITICA

Il Comune di Trevenzuolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato in Conferenza di Servizi in data 3 aprile 2017 ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11 del 2004 e ss.mm., ratificato dalla Provincia di Verona con deliberazione del Presidente n. 85 del 6 settembre 2017 e pubblicato sul BUR della Regione Veneto n. 91 del 22 settembre 2017.

La Variante al Piano di Assetto del Territorio e le annesse Norme Tecniche di Attuazione, di adeguamento alla Legge Regionale del Veneto n. 14/2017 in materia di contenimento del consumo del suolo, è stata approvata con Delibera del C.C. n. 21 del 27/07/2023;

Il Piano degli Interventi e le annesse Norme Tecniche Operative sono stati approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 16/12/2019.

In data 09/11/2024 è stato prodotto dal Comune di Trevenzuolo il certificato di destinazione urbanistica che riporta quanto di seguito indicato.

Piano degli Interventi:

"L'area riguardante i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Trevenzuolo al foglio n. 8 mappali n. 875 – 878 - 918 risulta classificata come segue:

- foglio 8 mapp. n. 875: "Aree per parcheggi" – parte "Vincolo paesaggistico corsi d'acqua"*
- foglio 8 mapp. n. 878: "Aree per parcheggi"*
- foglio 8 mapp. n. 918: "Strada" – "Vincolo paesaggistico corsi d'acqua"*

Come risulta dal Piano degli Interventi approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 16/12/2019"

Piano di Assetto del Territorio:

"L'area riguardante i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Trevenzuolo al foglio n. 8 mappali n. 875 – 878 - 918 risulta classificata come segue:

elaborato n. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

- foglio 8 mapp. n. 875: "Viabilità" - parte "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua art. 7" – parte "Aree a rischio di incidente rilevante art. 22"*
- foglio 8 mapp. n. 878: "Viabilità" – "Aree a rischio di incidente rilevante art. 22"*
- foglio 8 mapp. n. 918: "Viabilità" - "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua art. 7"*

elaborato n. 2 – Carta delle invarianti.

- ///

elaborato n. 3 – Carta delle fragilità.

- "Area idonea a condizione di tipo 1: per ridotta soggiacenza della falda freatica art. 25"*

elaborato n. 4 – Carta delle trasformabilità.

- "ATO 3 San Pierino"*

come risulta nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n. 85 del 06/09/2017 e nella variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvata con Delibera del C.C. n. 11 del 27/04/2023"



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

Si riporta di seguito lo stralcio della tavola di P.I. vigente.

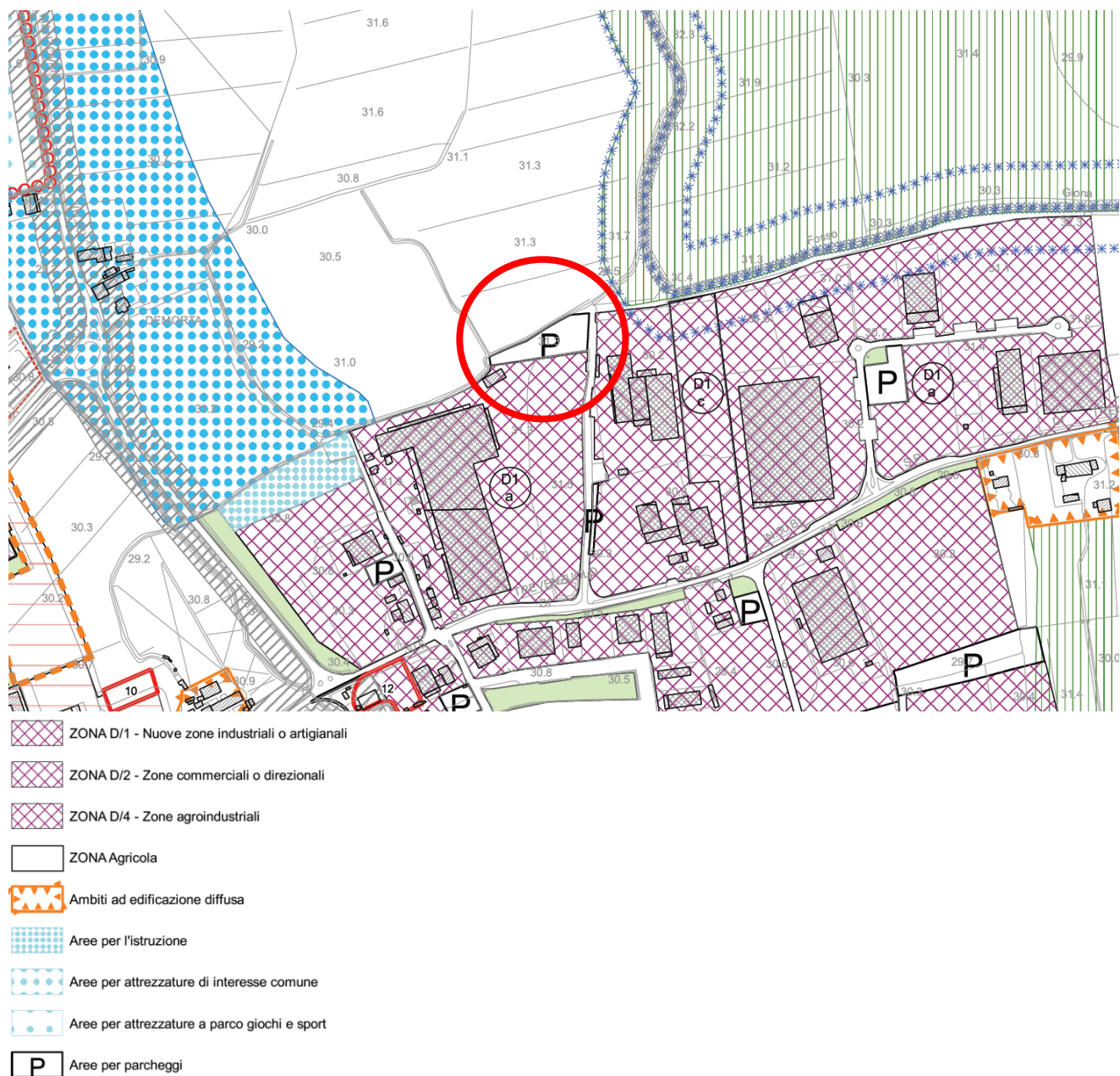


Fig. 5 – Piano degli Interventi

5.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Trattasi di un'area di forma regolare localizzata in zona est del comune di Trevenzuolo (VR), posta nelle immediate vicinanze (circa 7,5Km) dell'autostrada A22 "Brennero-Modena".

L'area risulta attualmente adibita a parcheggio con pavimentazione in asfalto. Lungo il lato sud, a confine con la zona industriale, è presente un marciapiede realizzato con cordolo in cls e pavimentazione in asfalto, mentre a delimitazione della zona agricola posta a nord sono stati posizionati dei new-jersey in cls.

Il parcheggio è dotato di:

- Illuminazione pubblica disposta lungo i due lati sud e nord, realizzata mediante pali in acciaio zincato e corpi illuminanti al sodio;
- rete di raccolta e smaltimento su pozzi disperdenti delle acque meteoriche provenienti dal dilavamento della superficie pavimentata;

Si riporta di seguito la sua esatta individuazione planimetrica derivante dai rilievi effettuati a cura del Comune di Trevenzuolo e la sovrapposizione con la mappa catastale.

Si osserva che la superficie totale pavimentata, occupata dall'area parcheggio, risulta quantificata in circa 4469mq ed oltrepassa i limiti dei mappali oggetto di perizia. Detta area interessa dunque, sia sul confine nord che sul confine est, anche di una porzione della "strada vicinale della Pelosa".

Si rileva inoltre discrasia fra le superfici catastali e le superfici reali dei mappali n.878,875 e 918. La superficie catastale complessiva viene riportata in 3040mq, mentre dai rilievi effettuati la superficie complessiva di detti mappali risulta pari a circa 3480mq. La pavimentazione ricopre quasi totalmente i mappali oggetto di perizia per una superficie di circa 3435mq.

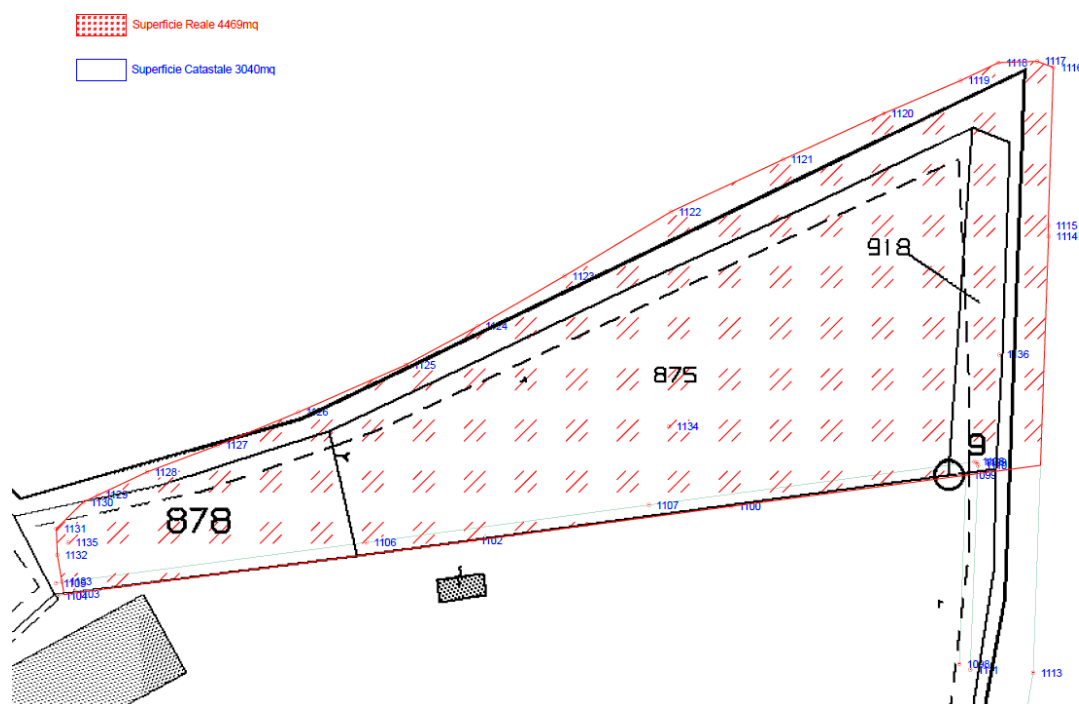


Fig. 6 – Planimetria area oggetto di stima



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

Si nota inoltre che su tale parcheggio, posto al termine di una strada a fondo cieco (Via Giona), stazionano durante le ore notturne ed i fine settimana diversi autoarticolati con conseguente abbandono di rifiuti da parte dei titolari degli stessi, con deturpazione per l'ambiente e del territorio. Notevoli residui di rifiuti risultano inoltre dispersi lungo lo spazio verde (ex strada vicinale della Pelosa) che saranno pertanto da rimuovere.



Fig. 7 – Area vista di “Via Giona”



Fig. 8 – Area vista dal lato Ovest



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia di privilegiare la stima sintetico – comparativa assumendo come parametro il “metro quadro” lordo vendibile ed i fattori incrementali e decrementali atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Nel caso in esame si procederà alla comparazione con aree agricole immesse sul mercato immobiliare alle quali si applicano dei fattori incrementali dovuti ai costi di costruzione delle opere presenti.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta sulla base dalle planimetrie acquisite presso il Catasto e dai rilievi topografici effettuati. Sarà compito dell'aggiudicatario controllare la reale consistenza del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

I valori determinati, anche sulla scorta delle informazioni assunte presso il Catasto, gli Uffici Tecnici Comunali, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quelli oggetto della presente perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitata alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalle capacità contrattuali dei contraenti.

6.1 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del valore al in €/m² del compendio si prendono in riferimento i seguenti parametri:

- Valori Agricoli Medi dei terreni suddivisi per tipologia di coltura e per regione agraria della provincia di Verona, elaborati con riferimento per l'anno 2024 ed approvati dalla Commissione Provinciale di Verona
- Valori dei terreni agricoli e ad uso industriale/logistico immessi sul mercato immobiliare del comune di Trevenzuolo e dei comuni limitrofi
- Valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare rilevati dell'Agenzia delle Entrate e disponibili al momento della redazione della perizia (2° semestre 2023)
- Costi di costruzione di opere analoghe desunti utilizzando prezzi ufficiali (Regione Veneto 2024)

Si osserva quanto segue:

I prezzi medi per appezzamenti agricoli con destinazione a seminativo/seminativo irrigui in comune di Trevenzuolo, desunti dai Valori agricoli approvati dalla Provincia di Verona, risultano pari a circa 4,00/4,50 €/m² alla quale possono essere apportate variazioni in aumento per culture in atto ed indennità per i coltivatori diretti.

Presso le agenzie immobiliare della zona sono in vendita nei comuni di Trevenzuolo e Nogarole Rocca aree edificabili a destinazione industriale/logistica con prezzi che variano fra i 35 €/m² ed i 110 €/m².

I costi di costruzione per aree a parcheggio con pavimentazione in asfalto e dotate di sottoservizi risultano pari a circa 90,00/100 €/m². A tali prezzi, considerata la vetustà dell'opera e lo stato di manutenzione si ritiene di poter applicare una riduzione del valore pari a circa il 30% dovuto al



Ing. Alessandro Giacomuzzi

Sede operativa
Via Mancalacqua 63/C
37060 Sona (VR)

degrado del manto di usura che presenta "ragnatele" dovute al transito dei mezzi ma in generale con buono stato manutentivo.

Considerato che l'immobile in oggetto:

- è ubicato a circa 7,5 Km dal casello autostradale di Nogarole Rocca;
 - risulta essere a destinazione "Parcheggio";
 - che allo stato attuale risulta adibito a parcheggio con pavimentazione in conglomerato bituminoso, dotato di illuminazione pubblica e rete smaltimento acque meteoriche
- si può assumere un valore di mercato pari a circa € 65 €/m².

Si riporta di seguito la stima sintetica nella quale, a base del calcolo per la determinazione del valore, si ritiene di assumere la superficie catastale dei mappali.

RIFERIMENTO IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO AREA (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
Fg. 8 - mapp. 878	478	100%	478,00	65,00	31.070,00
Fg. 8 - mapp. 875	2382	100%	2382,00	65,00	154.830,00
Fg. 8 - mapp. 918	180	100%	180,00	65,00	11.700,00
TOTALE			3040,00	65,00	197.600,00

Considerato quanto sopra esposto, ovvero discrasia tra superfici reali e catastali, area non completamente pavimentata, presenza di sottoservizi da separare dalle reti comunali a cura dell'acquirente e che l'intero compendio verrà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **si determina un valore a corpo dell'Immobile di € 197.500,00.**

Allegati:

- N° 1 Estratto di Mappa Catastale - Mappa Wegis Fg.8
- N° 2 Estratto di Mappa Catastale - Mappa di Impianto
- N. 3 Rilievo dell'area e sovrapposizione in mappa
- N° 4 Visure catastali - Catasto Terreni
- N° 5 Certificato di Destinazione Urbanistica
- N° 6 Collaudo lottizzazione
- N° 7 Opere di urbanizzazione – Elaborati di progetto
- N° 8 Sdemianizzazione aree
- N° 9 Documentazione fotografica

Sona, 19/11/2024

In fede

Ing. Alessandro Giacomuzzi

Documento informatico firmato digitalmente
Ai sensi e con gli effetti di cui agli artt.20 e 21 del D.Lgs n.82/2005
Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa