



COMUNE DI FARA VICENTINO
PROVINCIA DI VICENZA

PERIZIA DI STIMA

DELL'AREA SITA IN FARA VICENTINO, CATASTALMENTE INDIVIDUATA
AL N.C.T. FOGLIO 14 MAPPALI N. 998, 999, 1004, 1005,
PROPRIETA' DEL SIG. FERRARO PIERINO

PREMESSA

Su incarico del Comune di Fara Vicentino, c.f. 93004390246,
il sottoscritto Stefano Masetto nato a Schio il 02.06.1969,
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di
Vicenza al n. 1318, in qualità di Responsabile dell'Area
Tecnica del Comune di Fara Vicentino, ha effettuato in data
15.10.2012 un sopralluogo presso gli immobili oggetto della
stima, al fine di verificarne la consistenza e le
caratteristiche planimetriche, geomorfologiche e
clivometriche per poterne stabilire il più probabile valore
di mercato, anche con riferimento alla perizia di stima
redatta dal Geom. Zancan Massimo di Mason Vicentino in data
25.08.2011, asseverata il 31.08.2011 presso il Tribunale di
Bassano del Grappa, avente ad oggetto l'intero compendio

costituito dai mappali n. 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005 del foglio 14° N.C.T., per il totale di mq 2.730 .

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

I terreni sono distinti nel catasto terreni in Comune di Fara Vicentino, al foglio 14° , mappali n. 998, 999, 1004, 1005, (allegata planimetria catastale) coprono una superficie totale di mq 1.365 e sono ubicati in prossimità dell'incrocio tra via Don Gaetano Plebs e via Dante Alighieri, in adiacenza a quest'ultima, nella frazione San Giorgio di Perlina. Sono destinati dal vigente P.I. a "Zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto R/47" avente indice di edificabilità pari a lmc/mq, con previsioni puntuali normate dall'accordo convenzionale n. 13, stipulato in data 22.09.2011, rep. n. 92/2011 registrato a Thiene il 30.09.2011 al n. 256 Serie 1.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un'area a prato inedificata, parzialmente urbanizzata, in lieve pendenza e geomorfologicamente omogenea. La medesima si presenta planimetricamente con uno sviluppo cuneiforme, allungata in direzione sud-ovest, a confine con la strada pubblica di via Dante Alighieri. Sul lato opposto della strada esistono vecchi fabbricati, per un fronte di circa 35 ml, che determinano di fatto una riduzione della superficie costruibile del lotto in argomento dovuta alla necessità di mantenere la distanza minima tra pareti

finestate di 10 ml, ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968. La forma dell'area costruibile, definita sia dalla distanza sopraccennata che dalla distanza minima dai confini di proprietà pari 5 ml, così come previsto dalle vigenti Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi di Fara Vicentino, risulta significativamente ridotta e penalizzante rispetto la potenzialità edificatoria (teorica) del lotto.

STIMA DEL BENE

Con perizia di stima in data 25.08.2011, il Geom. Zancan Massimo di Mason Vicentino, per conto del proprietario sig. Ferraro Pierino, ha attribuito un valore commerciale al terreno identificato ai mappali n. 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005 del foglio 14° N.C.T. pari ad € 125,00/mq "calcolati esclusivamente sulla superficie edificabile che rimarrà in proprietà esclusiva del sig. Ferraro Pierino, pari a mq 1.365 in quanto l'altra metà pari a mq 1.365 sarà ceduta al comune a titolo gratuito".

Il sottoscritto, ora, si propone con la presente perizia di attribuire il valore di mercato all'area che sarà ceduta al Comune di Fara Vicentino, mediante una propria analisi che prescinde dalla perizia citata, la quale tra l'altro, riferisce il valore di stima alla data del 01.07.2011.

Considerato tutto quanto sopra ed evidenziato che l'area oggetto della presente perizia costituisce, per i motivi già indicati, la porzione più svantaggiata dal punto di vista

edificatorio di tutto il compendio precedentemente posseduto dal sig. Ferraro Pierino, considerato altresì il mutamento sostanziale del mercato immobiliare locale intervenuto soprattutto nell'ultima annualità, il sottoscritto ritiene di attribuire all'area identificata ai mappali n. 998, 999, 1004, 1005 del foglio 14° N.C.T. di Fara Vicentino (allegata planimetria catastale), un valore unitario di mercato pari ad € 105,00/mq, quindi un valore complessivo di € 143.325,00 (centoquarantatremilatrecentoventicinque/00).

Fara Vicentino, 29.11.2012

IL RESP. DELL'AREA TECNICA
Arch. Stefano Masetto



Allegata planimetria catastale scala 1:2000