



**PROGETTAZIONI
E
CONSULENZE**

NEGRINI STEFANO

GEOMETRA

37054 NOGARA (VR)
VIA FELLINI N. 3
TEL. 0442-50530
FAX. 0442-538406
E-Mail. frkne.negrini@gmail.com
P.Iva. 0180219 023 9
C.F. NGR SFN 62E15 F918 I

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

1- Premessa

Ad evasione dell'incarico ricevuto il giorno 07/02/2023 dal Sig. _____ nato a _____ località _____, di procedere alla valutazione di un bene immobile sito nel Comune di Gazzo Veronese (VR), località San Pietro in Valle Via Piazza, il sottoscritto **Negrini geom. Stefano**, proceduto al sopralluogo per la visione generale dello stato di fatto e per le considerazioni del caso, espone nella presente relazione i risultati dell'indagine svolta.

2- Situazione catastale

Catasto Terreni di Verona – Comune di Gazzo Veronese						
Foglio	Particella	Classe	Qualità	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
				ha are ca		
34	103	2	Seminativo	20 30	€. 19,40	€. 9,96
34	197	1	Seminativo Irriguo	38 64	€. 55,79	€. 27,94

3- Situazione urbanistica

P.I. – Piano degli interventi – Comune di Gazzo Veronese		
Foglio	Particella	Zona
34	103 e 197	B1 Speciale

Per meglio comprendere la situazione dei luoghi, si allega il relativo estratto di mappa aggiornato, con evidenziato l'immobile oggetto della presente valutazione, nonché lo stralcio del P.I. vigente del Comune di Gazzo Veronese (VR)

4- Titolarità

L'immobile in perizia appartiene ai seguenti intestatari:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Intestatario</i>	<i>Titolarità</i>	<i>Quota</i>
34	103	--		Proprietà	1000/1000
34	197	--		Proprietà	1000/1000

5- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un'area pressoché trapezoidale sita nel Comune di Gazzo Veronese, precisamente nella frazione di San Pietro in Valle, raggiungibile dalla strada comunale Via Piazza, composta da n. 2 lotti di terreno ineditato e privo di recinzioni, di superficie complessiva pari a mq. 5.894,00, interamente ricadente in zona "B1 Speciale".

L'area in questione, coltivata a seminativo, risulta avere un dislivello rispetto alla quota stradale, oltre a non avere nessuna opera di urbanizzazione né primaria né secondaria.

Confini:

L'area oggetto del presente rapporto di valutazione confina a Nord con il mappale n. 102 ed il mappale 170; ad Est con il mappale n. 170 e la strada comunale Via Piazza; a Sud con i mappali n. 198, 199, 186, 185, 184; ad Ovest con il mappale n. 15.

6- CRITERIO DI STIMA

Si è ritenuto di attribuire all'immobile sopra descritto, una diversificata valutazione peritale del più probabile valore di mercato a metroquadrato, fatto per analisi di riferimento.

La valutazione è stata fatta tenendo conto delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da tutte le componenti che possono formulare il più probabile valore di mercato, valutando altresì la difficile situazione immobiliare che solo nell'ultimo periodo ha portato ad una diminuzione dei valori anche superiore al 30%.

In particolare, si è tenuto conto della consistenza, della localizzazione nel territorio, delle opere di urbanizzazione e della viabilità esistente.

7- VALUTAZIONE

Dalle analisi e dai conteggi svolti, si può desumere il seguente probabile valore di mercato, ricalibrato in base all'attuale difficile situazione immobiliare:

Foglio n. 34 mappale n. 103

- Terreno edificabile:
mq. 2.030,00 x €/mq. 11,00 per un totale di €. 22.330,00

Foglio n. 34 mappale n. 197

- Terreno edificabile:
mq. 3.864,00 x €/mq. 11,00 per un totale di €. 42.504,00

totale di €. 64.834,00

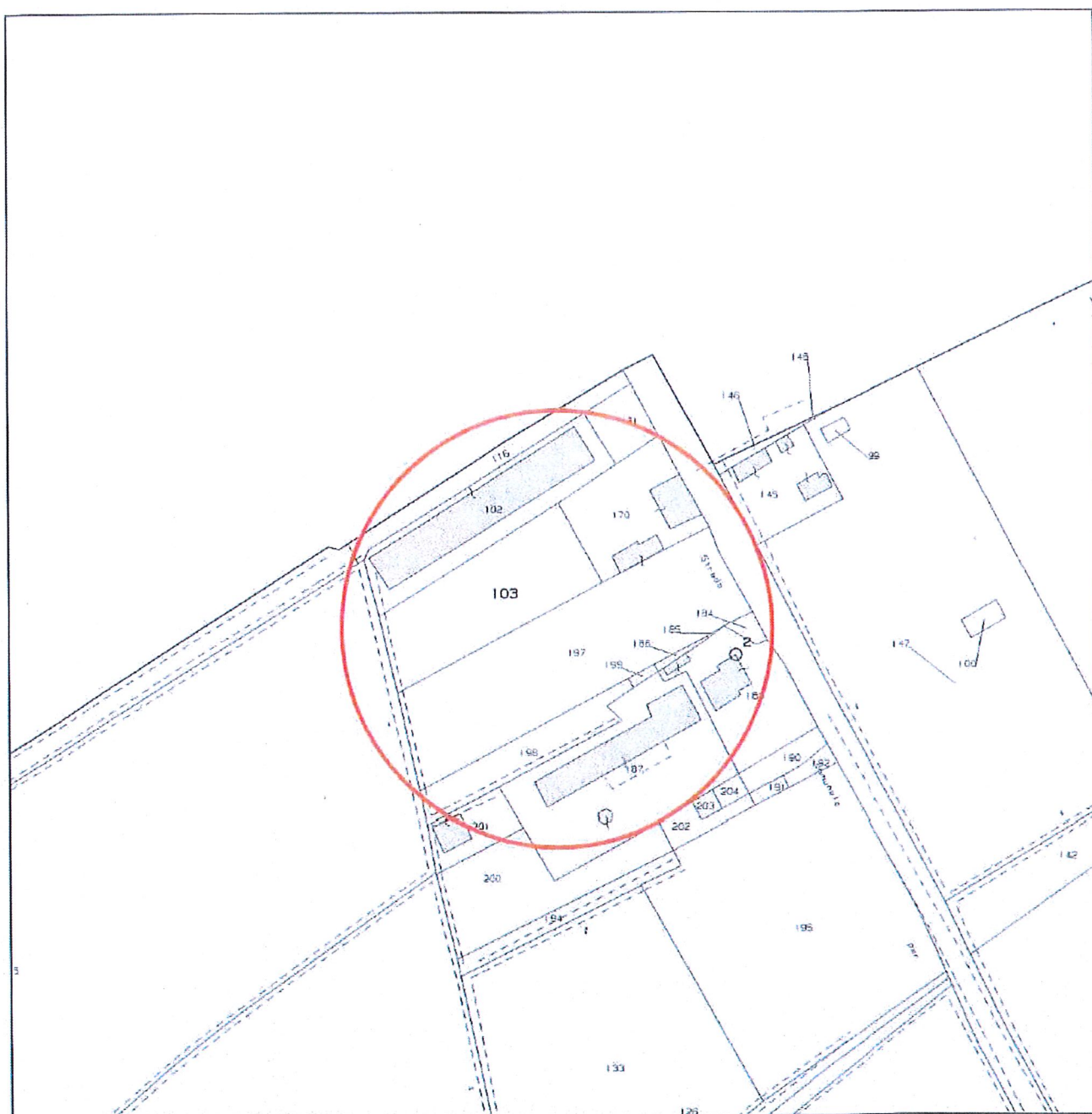
La conclusione visto l'immobile, la consistenza, l'ubicazione sul territorio, con opportuno criterio del più probabile valore di mercato calcolato a metroquadrato, il valore totale opportunamente arrotondato è di € 65.000,00 diconsi Euro sessantacinquemila/00.

Nogara li

Il Tecnico
Negrini geom. Stefano



Estratto di Mappa
Scala 1 : 2000
Comune di Gazzo Veronese
Foglio n. 34 - mappali n.103 e 197
aggiornato alla data di presentazione



Estratto Piano degli Interventi
Scala 1 : 5000
Comune di Gazzo Veronese
Zona B1 Speciale

