

geom. laureato Davide Bertera

Dottore in Ingegneria Civile ed Ambientale - Bachelor Degree CIVIL and ENVIRONMENTAL ENGINEERING
Via A. Dall'Oca Bianca n° 40 – 37010 Torri del Benaco (VR)

P.IVA 02194140238 – C.F. BRT DVD 66M22 B296T

T/F 045/6296318 - Mob. 348/2614371 - mail studiobertera2002@gmail.com – pec davide.bertera@geopec.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

del più probabile valore di mercato della porzione di un terreno situato in Via Manzoni
Pai di Sopra - Torri del Benaco (VR).

Identificativi catastali dei beni oggetti di stima:

Catasto Terreni

Sez. U, Fg. 2 mapp. 530 - 532

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Bertera Davide, nato a Bussolengo (VR) il 22 agosto 1966 e residente in Costermano, Via T. Becelli, 10, C. F. BRT DVD 66M22 B296T, iscritto al Collegio dei Geometri di Verona (VR) al n° 1862, con studio in Via A. Dall'Oca Bianca n° 40, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e della documentazione visionata, ha provveduto a redigere la sottoscritta perizia di stima per determinare il più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari prese in esame, tenendo presente ogni fattore che possa incidere positivamente o negativamente sulla valutazione.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima riguarda una porzione della proprietà indentificata con i mappali di cui sopra, di circa 1.580,00 mq. nel comune di Torri del Benaco ed ubicata nella fraz. di Pai di Sopra. La porzione di terreno in oggetto, della quale per una miglior comprensione si allega elaborato grafico con la sua individuazione, confina con la strada pubblica. La coltura catastale risulta essere ad oliveto. Parte della carreggiata, individuata con campitura verde, insiste sui mappali oggetto della presente perizia, a seguito di allargamento stradale realizzato negli anni 80/90.

A livello urbanistico, a seguito dell'entrata in vigore del 1° Piano degli Interventi del comune di Torri del Benaco, il terreno viene identificato all'interno della zona consolidata nella Zona B6 RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA, con la possibilità di ampliamento "una tantum" di 20 mq. di SUL.

Come già evidenziato, il terreno, si trova nella fraz. di Pai di Sopra, nei pressi dell'area sportiva. Nelle vicinanze non sono presenti strutture di tipo artigianale o industriale che possono creare inquinamento di alcun tipo.

CRITERI DI STIMA

Per il bene oggetto di stima, il criterio adottato si basa sul metodo comparativo sintetico, ossia sull'esperienza dello scrivente, sull'analisi di analoghi o simili beni presenti sul mercato o valutati recentemente dal sottoscritto, con caratteristiche di vetustà e stato di manutenzione analoghi. Si tengono presenti anche quei fattori che possono incrementare o decrementare il valore del bene, quali l'ubicazione rispetto al centro urbano, i servizi infrastrutturali, la lontananza da eventuali fonti d'inquinamento.

DATI TECNICI

I dati tecnici risultano dalla planimetria allegata alla presente perizia di stima che identifica l'area in oggetto.

Superficie dell'area ad oliveto	1.380,00 mq.
Superficie dell'area attualmente a strada	230,00 mq.

CONSIDERAZIONI FINALI

Il valore del terreno viene determinato, prendendo in considerazione i valori attuali di mercato di terreni simili, oltre che da recenti perizie redatte dal sottoscritto in merito a stime di valutazione dei terreni.

Per quanto riguarda la porzione di terreno in oggetto, dati la sua ubicazione, le colture attualmente presenti e la sua destinazione di parco pertinenziale della villa padronale, si può attribuire come valore di mercato di € 50,00/mq. per la parte attualmente a destinazione oliveto e 20,00 € per l'area attualmente sede stradale.

Possiamo quindi indicare come valore finale della proprietà in oggetto:

Superficie terreno in oggetto

1.350,00 mq. x 50,00 € =	67.500,00 €
230,00 mq. x 20,00 € =	<u>4.600,00 €</u>
	72.100,00 €

Torri del Benaco, lì 04/11/2019

Geom. Bertera Davide

ALLEGATI:

Planimetria catastale;

Elaborato grafico con individuazione dell'area