

PERIZIA DI STIMA

Relativa a bene immobile costituito da terreno sito in via 6° strada, località Villaggio Perla, Comune di Taglio di Po, censito al foglio 24 mn. 440.



Geom. Luigi Pietropolli

VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO

UNI 11558 : 2014 N. IMQ-VI-1510022

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geometra Luigi Pietropolli di Taglio di Po (Ro), iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Rovigo al n. 1185, residente a Taglio di Po (Ro) in via Torino, n° 4 con studio professionale in Taglio di Po (Ro) via Roma n° 98/II, per incarico ricevuto dal Comune di Taglio di Po, con comunicazione di affidamento del servizio CIG ZCD37B649B del 28-09-2022, per la redazione di perizia di stima del valore di terreno sito in via 6° strada località Villaggio Perla, si e' recato a sopralluogo presso il bene da peritare ed ha eseguito i rilievi di rito onde emettere il giudizio di stima.

INTESTAZIONE E DATI CATASTALI

Attualmente il bene e' di proprieta' della ditta :

Comune di Taglio di Po, cf. 00197020290

provenienza:

atto di convenzione bilaterale per cessione di aree al Comune di Taglio di Po, a rep. Segretario Comunale n.1052 del 07-12-1977 registrato ad Adria il 14-12-1977 al n. 3207 trascritto a Chioggia il 07-01-1978 ai nn. 179/155

Immobile così censito presso l'Agenzia dell'Entrate di Rovigo, sezione Territorio:

catasto terreni - censuario di Taglio di Po

Foglio 24	Mn. 440 Inc. Sterile	Ha. 00.04.07	RD. €. 0,00	RA. €. 0,00
-----------	-------------------------	--------------	-------------	-------------

derivante da :

mn. 440

variazione dati censuari del 26-04-1979 n. 902604.16/1979

DESTINAZIONE URBANISTICA

il terreno, risulta così classificato dal vigente strumento urbanistico :

mn. 440

Zona B/146	Mq. 407,00
-------------------	-------------------

L'edificabilità in zona **B/146** è regolamentata dall'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione nonché dall'Allegato delle Norme Tecniche di Attuazione :

Indice di edificabilità mc. 1,50/mq

superficie coperta 30% della superficie fondiaria

altezza massima di fabbricati ml. 10,50

numero dei piani 3

BREVE DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di area edificabile a forma regolare rettangolare sita in via 6° strada località Villaggio Perla, con presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'area confina a nord con la pubblica via "6° strada", ad est ragioni mn. 614, a sud ragioni mn. 615, ad ovest ragioni mn. 612 613 parte.

L'area risulta, di fatto, pavimentata con conglomerato bituminoso e parzialmente utilizzata senza titolo, provvisoriamente, quale deposito di materiale edile da utilizzare nel cantiere in corso sull'area censita ai mn. 612 e 613 posti ad ovest.

L'accesso avviene da nord, lungo i lati est, sud e ovest, i confini non risultano allo stato di fatto correttamente materializzati.

Si precisa che non state eseguite prove geologiche e rilievi di riconfinamento.

Si precisa che in data 24-09-2022, il Comune di Taglio di Po, ha inviato ai seguenti enti :

ACQUEVENETE S.P.A. - ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - TELECOM ITALIA S.P.A. -

2i RETE GAS S.P.A. richiesta segnalazione sottoservizi sull'area oggetto di stima.

Alla data odierna TELECOM ITALIA S.P.A. ha inviato documentazione tecnica dalla quale si evince l'assenza di infrastrutture telefoniche, gli altri Enti non hanno inviato risposta.

GRAVAMI

Non risultano trascrizioni pregiudizievoli.

GIUDIZIO DI STIMA

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che

permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, ha prodotto nel biennio precedente, recenti compravendite, utili all'applicazione del metodo stesso.

Comparabile A.

compravendita a rep. Notaio G. Cocito n. 11562 del 16-07-2020

appezzamento di terreno ricadente in zona residenziale di completamento, nelle immediate vicinanze, sito in via Aldo Moro della superficie di mq. 1.649,00 ricadente nel comparto edificabile B/108 avente i medesimi indici di costruzione.

foglio 24 mn. 360 e 433

prezzo €. 175.000,00

Comparabile B.

compravendita a rep. Notaio L. Penzo n. 50647 del 06-11-2021

appezzamento di terreno ricadente in zona residenziale di completamento, confinante ad ovest, sito in via 6° strada, della superficie di mq. 927,00 ricadente nel comparto edificabile B/119 avente i medesimi indici di costruzione.

foglio 24 mn. 612 e 613

prezzo €. 75.000,00

Saggio di valutazione del prezzo degli immobili DAT (rivalutazione)	- 0,05
Rapporto mercantile area edificabile	1,00

Comparabile A	
prezzo	€. 175.000,00
Superficie (zona B/108)	Mq. 1.649,00
Data compravendita	16-07-2020

Comparabile B	
prezzo	€. 75.000,00
Superficie (zona B/108)	Mq. 927,00
Data compravendita	06-11-2021

Subject

prezzo
Superficie (zona B/146)	Mq. 407,00

Calcolo dei prezzo medio

	Prezzo	Sviluppo superficie commerciale	Prezzo medio
Unità A	175.000,00	Mq. 1.649,00	175.000 /1.649,00 = €. 106,12
Unità B	75.000,00	Mq. 927,00	75.000/927 = €.80,90
Subject		Mq. 407,00	

Tabella prezzi marginali

Data	€. 175.000 x (- 0,05/26) = €. 336,64
Data	€. 75.000 x (- 0,05/10) = €. 375,00
Superficie	€. 80,90

Tabella di valutazione

Prezzo	€. 175.000,00	Prezzo	€. 75.000,00
Data	(0-26) x (+ 336,64) = - €. 8.752,64	Data	(0-10) x (+ 375,00) = - €. 3.750,00
Superficie	(407,00 - 1.649,00) x 106,12 = - €. 131.801,04	Superficie	(407,00 - 927,00) x 80,90 = - €. 42.068,00
Prezzo corretto	€. 34.446,32	Prezzo corretto	€. 29.182,00

€. 34.446,32 + €. 29.182,00 / 2 = €. 38.065,48

Prezzo stimato	€. 31.814,16
Valore di mercato	€. 31.814,16
Valore di mercato per leggero difetto	€. 31.800,00

Con quanto espresso, il sottoscritto tecnico ritiene di aver bene e fedelmente assolto al gradito incarico ricevuto.

Taglio di Po li' 11 Novembre 2022

Il tecnico incaricato
Geom. Luigi Pietropolli
 VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
 UNI 11558 : 2014 N. IMQ-VI-1510022

Allegati :

- 1) visure catastali
- 2) estratto di mappa
- 3) documentazione fotografica
- 4) certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 01
VISURE CATASTALI

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/11/2022

Dati identificativi: Comune di **TAGLIO DI PO (L026A) (RO)** Sezione **TAGLIO DI PO**
Foglio **24** Particella **440**

Classamento:

Particella con destinazione: **INCOLT STER**
Superficie: **407 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VAR DATI CENSUARI del 26/04/1979 in atti dal 17/03/1999 (n. 902604.18/1979)

> **Dati identificativi**

Comune di **TAGLIO DI PO (L026A) (RO)**
Sezione **TAGLIO DI PO**
Foglio **24** Particella **440**
Partita: **4127**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/10/1974 in atti dal 05/02/1986 (n. 171074)

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **INCOLT STER**
Superficie: **407 m²**

VAR DATI CENSUARI del 26/04/1979 in atti dal 17/03/1999 (n. 902604.18/1979)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI TAGLIO DI PO (CF 00197020290)**
Sede in TAGLIO DI PO (RO)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/12/1977 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNAL Sede TAGLIO DI PO (RO) Repertorio n. 8481 - UR Sede ADRIA (RO) Registrazione Volume 170 n. 3207 registrato in data 28/12/1977 - Voltura n. 8378 in atti dal 05/02/1986

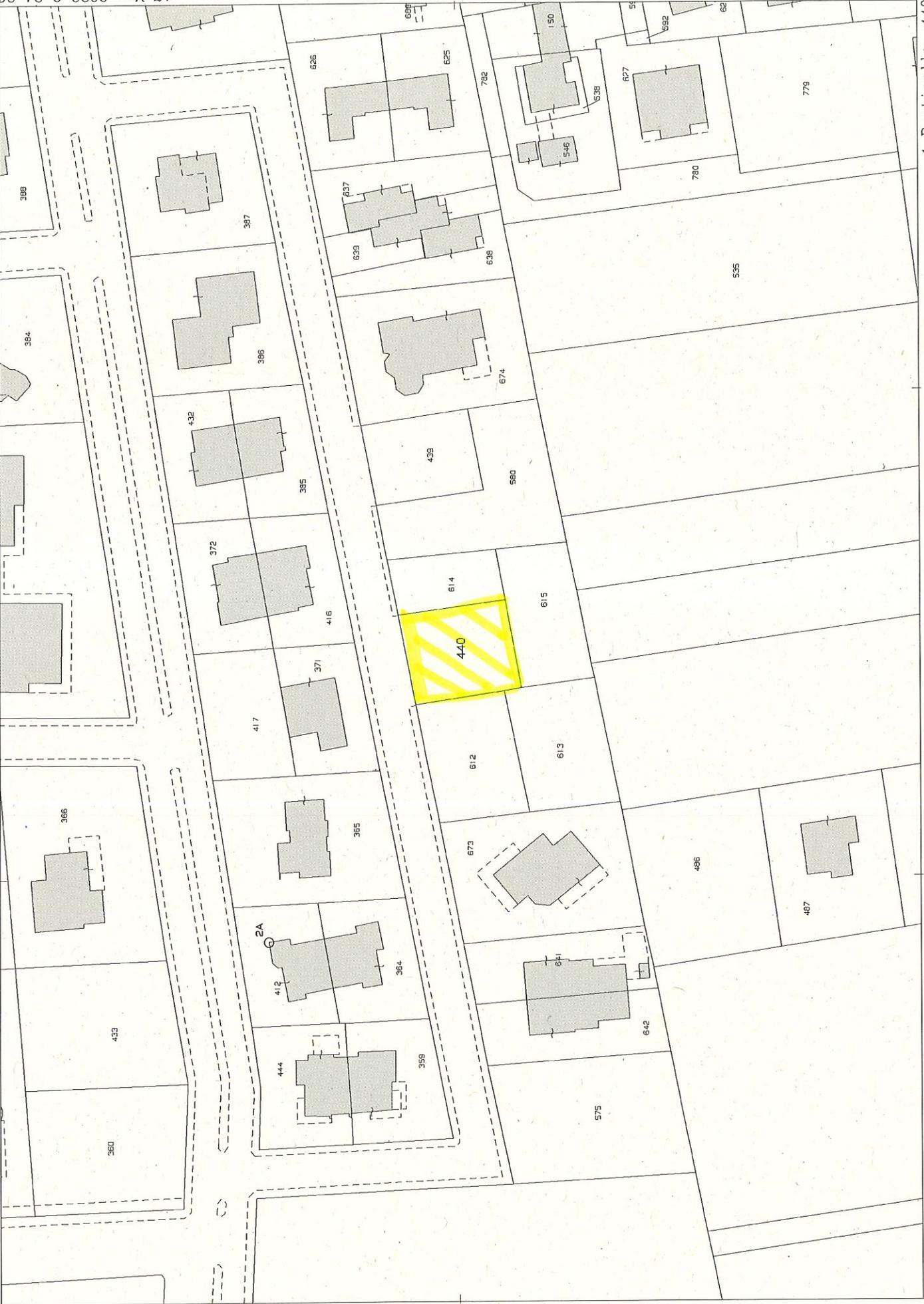


Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/11/2022**
Ora: **17:33:56**
Numero Pratica: **T354967/2022**
Pag: **2 - Fine**

Tributi speciali: Euro 0,90

ALLEGATO 02
ESTRATTO DI MAPPA



N=51900

E=36500

1 Particella: 440

ALLEGATO 03
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 - VISTA DA NORD - OVEST



2- VISTA DA NORD/EST



3 - VISTA DA SUD/EST



ALLEGATO 04
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE di TAGLIO DI PO

Provincia di Rovigo

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 14076

Spett. Comune di Taglio di Po
PIAZZA IV NOVEMBRE, 5
TAGLIO DI PO (RO)

Oggetto: "Certificato di destinazione urbanistica"
Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, sue modifiche ed integrazioni

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO UFFICIO TECNICO

- Vista la domanda in data 24/08/2022 protocollo n. 14076 presentata dal Comune di Taglio di Po con sede in Piazza IV novembre, 5 – Taglio di Po (RO) P.I. 00197020290
- In base agli atti d'ufficio,
- Assunte le debite informazioni
- premesso che con D.C.C. n° 49 del 02/11/2020 è stato approvato il nuovo P.I. ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n° 11/2004;

c e r t i f i c a

che i terreni siti in questo comune, di seguito citati, hanno la seguente destinazione di zona:

Sezione	Foglio	Mappale	Art. - Zona
TP	24	440	49.B - Zone "B" - (B/146)
TP	25	215	32 - Viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R. 495/1992 - Limite centri abitati D.lgs 285/1992 e D.P.R. 495/1992
			33 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904
			41.2BA - Compatibilità geologica ai fini edificatori - area idonea a condizione a)
			52 - Zone "D" - (D/25) - (D/53)

secondo il vigente strumento urbanistico, il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 25 del 17/07/2020 e s.m.i. e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

Si rilascia la presente in carta semplice su richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

(segue normativa tratta dalle Norme Tecniche di Attuazione testo approvato con D.C.C. n. 49 del 02.11.2020)

ART. 49 - Zone "B", "C1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 18 e 19 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.

2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:

- a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. Ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
- b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione del co.4 dell'art.6 delle presenti NTO;

3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
- c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;

4. I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo.

5. Previa comunicazione di attività libera è consentita la realizzazione di arredi da giardino di aree di pertinenza di edifici, non costituenti rilevanza edilizia, fino ad un massimo di mq 15,00 e con altezza massima di 2,40mt. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.

ART. 32 - Viabilità / Fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992

1. Si definisce "strada" l'area pubblica o ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione, come riportato nella seguente tabella.

2. L'amministrazione provvede alla ripermetrazione del centro abitato attraverso apposito provvedimento e aggiornerà le fasce di rispetto senza la necessità di ricorrere alla variante al PI.

3. Fino alla modifica di cui al p.to 2, per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto è consentita:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, esclusa la totale demolizione e ricostruzione e nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada;
- b) la realizzazione di cabine elettriche e/o altre costruzioni previste per legge o dichiarate di pubblica utilità;

4. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

5. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti NTO.

ART. 33 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

1. All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904 e relativamente alla rete irrigua consortile, le disposizioni regolamentari del Consorzio di Bonifica Delta Po Adige.

2. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal

Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.

3. Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatte salve le opere di interesse pubblico da autorizzare previo parere favorevole degli Enti competenti preposti.

4. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.

5. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.

6. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi della L.R. 12/2009 "Nuove norme per la Bonifica e la Tutela del Territorio" e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.

7. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.

ART. 41 - Compatibilità geologica ai fini edificatori

b) area idonea a condizione: l'idoneità all'utilizzo dell'area è soggetta a specifici approfondimenti conoscitivi locali, che consentano:

- verifiche specifiche circa la qualità dei terreni, mediante indagini geognostiche, per un adeguato dimensionamento delle opere di fondazione;
- la tutela idraulica od altro;
- verifiche di stabilità ed eventuale realizzazione di opere preventive di stabilizzazione dei terreni.

Si tratta di zone con caratteristiche litologiche eterogenee sia in senso laterale, sia verticale. Interessate dallo sviluppo dell'antica idrografia superficiale minore e colmate da processi di esondazione e tracimazione di rami fluviali, furono localmente sede di persistenti ambienti palustri. Queste aree sono caratterizzate da substrato fine, in prevalenza limoso-argilloso o argilloso, con presenza di livelli o lenti sabbiose discontinue, collocate a diverse profondità, e livelli torbosi di spessore talora superiore al metro, rilevati sia in superficie sia in profondità. Rientrano in questa categoria i settori occidentale (a ovest della direttrice Taglio di Po-Grillara) e sudorientale (penisola della Donzella) Le aree idonee a condizione sono di tre classi:

CONDIZIONE A: i terreni appartenenti a questa classe sono essenzialmente di natura coesiva (argille e argille limose con intercalazioni di limi), a grado di permeabilità da basso a nullo e caratteristiche meccaniche prevalentemente scadenti o mediocri. Localmente, in particolare nell'ambito della penisola della Donzella, si riscontrano argille organiche e torbe, in lenti e livelli di spessore talora non trascurabile.

La falda freatica si colloca in genere a profondità comprese tra 1 e 2m dal p.c. e solo localmente superiori; il drenaggio dei terreni risulta per lo più scarso o difficile.

Le caratteristiche litologiche e idrogeologiche di queste aree sono penalizzanti ai fini urbanistici e richiedono specifici studi ed indagini geologiche/idrogeologiche approfondite per ogni tipo d'intervento edilizio e urbanistico. In queste aree, tutti gli interventi di trasformazione o utilizzazione dovranno essere subordinati all'esecuzione di specifiche indagini finalizzate alla definizione del modello geologico e geotecnica del sito, orientato alla ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici e idrogeologici del territorio e tale da evidenziare problematiche geotecniche presenti. Dovrà essere sviluppato in modo da distinguere le aree nelle quali prevalgono i sedimenti fini da quelle in cui sono presenti stratificazioni a significativa componente sabbiose e valutare con precisione la profondità alla quale compaiono strati sabbiosi con spessori tali da poter rappresentare una buona base per eventuali opere di fondazione.

Lo studio dovrà fornire le informazioni essenziali di riferimento per le verifiche di sicurezza sia agli stati limite ultimi (condizioni di rottura dei terreni), sia agli stati limite di esercizio (determinazione delle deformazioni indotte), con particolare riguardo – in relazione alle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni – alla determinazione dei cedimenti assoluti e differenziali.

In presenza di strati granulari a quote di progetto è richiesta particolare attenzione alla tenuta dei fronti di scavo; la capacità di auto sostentamento delle pareti di scavo in assenza di opere di stabilizzazione deve essere valutata in sede progettuale in modo rigoroso. In ordine a possibili fenomeni di sifonamento dovranno

essere puntualmente definite le condizioni idrogeologiche del sito e le caratteristiche geotecniche dei terreni, nonché le caratteristiche geometriche dello scavo e le condizioni al contorno dello scavo stesso.

Nelle aree con significativa presenza di materiale organico ad elevata compressibilità è richiesto di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio in relazione al possibile manifestarsi di importanti fenomeni di cedimento delle strutture. Nella fattispecie dovrà essere preferito l'utilizzo di fondazioni profonde opportunamente attestate su uno strato sabbioso di adeguate caratteristiche meccaniche; dovranno in questo caso essere attentamente valutati eventuali fenomeni di attrito negativo.

Relativamente a ipotesi progettuali che prevedono la realizzazione di interrati/seminterrati dovrà esserne valutata la fattibilità mediante idonea indagine idrogeologica; dovranno, inoltre, essere fornite indicazioni in merito agli opportuni interventi di controllo della falda da attuare in fase di cantiere e per la salvaguardia dell'opera finita.

Dovranno, altresì, essere adottati idonei accorgimenti a tutela della falda stessa quali:

- sistemi di impermeabilizzazione e prevenzione perdite dalla rete di scarico;
- sistemi di drenaggio delle acque meteoriche.

Potranno, inoltre, essere predisposti idonei sistemi di monitoraggio idrogeologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento. Lo studio, a firma di tecnico abilitato, dovrà peraltro consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune.

ART. 52 - Zone "D"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;

a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. o a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;

b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.

2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

3. Negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento dell'esistente nell'ambito della proprietà devono essere previsti parcheggi funzionali all'attività stessa nella misura del 50% della superficie coperta dei fabbricati.

Si attesta che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area di cui all'oggetto, contenute nel presente certificato, sono conformi all'originale qui depositato.

dalla residenza municipale li 10/10/2022

Il Responsabile del Servizio
Dian Arch. Paola -

