

STUDIO TECNICO PRETTO ING. LUIGI, STRADA CAVEGGIARA 33, 36100 VICENZA

TEL.0444/910083 dom. fisc.Strada Caveggiara 35, 36100 Vicenza

C.F. PRT LGU 47P21 L840G P.IVA 00384680245

e-mail : prettoing@gmail.com pec.: luigi.pretto@ingpec.eu

PERIZIA GIURATA

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA TERRENI

Ditta CENTRO RESIDENZIALE ANZIANI "S. SCALABRIN" Via
4 Martiri n.73 36071 Arzignano (VI)

Il sottoscritto Dott. ing. Luigi Pretto, iscritto al n. 685 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza, è stato incaricato in data 02 Novembre 2016, dal Segretario-Direttore Alberto dott. Anelli, di redigere una perizia di stima valore dei terreni sotto riportati.

Comune di Arzignano (VI) Foglio 12 :

- m.n. 405 di mq. 5559 R.D. Euro 49,99 R.A. Euro 28,71

- m.n. 561 di mq. 829 R.D. Euro 5,57 R.A. Euro 3,21

- m.n. 836 di mq. 159 R.D. Euro incolto sterile

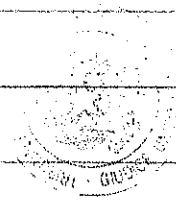
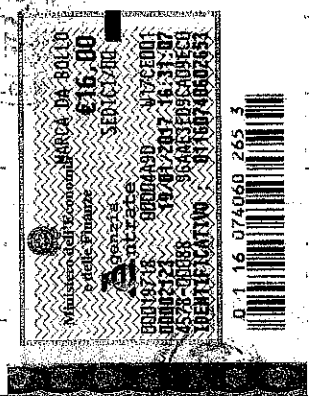
- m.n.1437 di mq. 641 R.D. Euro 4,94 R.A. Euro 2,98

Confini (da Nord in senso orario): m.n. 1067 - 1066 - 1069 - 1070 - 559 -
1439 - 58 - 57 - 46 - strada - 1438.

Totale superfici terreni mq. 7.188 (settemilacentottantotto metri quadrati).

Allegati: 01 (mappa), 02-03-04-05 (visure).

La determinazione del valore delle aree in oggetto è stata valutata in relazione alla destinazione urbanistica di cui al CDU rilasciato il 19 Dicembre 2016 da Ente Città di Arzignano (VI) Settore Gestione del Territorio Comu-



-nale, con le seguenti specificazioni :

- Ambito territoriale omogeneo

- Variante 6 al Piano degli Interventi , la Destinazione Urbanistica è stata definita come ZONA "D3" Direzionale e commerciale art.25 NTA-Scheda D3-7007 (Allegati 06-07) con le seguenti specifiche caratteristiche-dimensionali:

☒ Superficie Territoriale mq. 60.069

☒ Superficie coperta (50%) mq. 30.015

☒ Volume mc. 10.000

☒ Abitanti n. 67

☒ SOGGETTO a I.U.P. - P.U.A. PREVENTIVO-PIANO DI LOTTIZZAZIONE

CRITERIO DI STIMA IMMOBILIARE

Trattandosi di una superficie pari a mq. 7.188 (settemilacentottantottometriquadrati), il valore di stima si ricava in base a considerazioni sui valori desunti dal mercato immobiliare attuale dei terreni a basso indice di edificabilità e secondo incidenze dei valori di mercato relativi ad edifici previsti su aree simili a quella in esame.

Tale area fa parte di un complessivo fondiario di ben 60.069 mq. appartenente in quota maggioritaria ad altre Ditte.

L'area considerata nella stima rappresenta meno del 12% della superficie totale della zona assoggettata a previsione di P.U.A. (eventuali proposte progettuali abbisognano di almeno il 75% della proprietà).

Valutando, con situazioni simili oggetto di trattative in corso anche

Comune di Vicenza, si utilizza la seguente metodologia:

VALUTAZIONI SULL'AREA TOTALE

Superficie fondiaria mq. 60.069,

Volume assentibile 10.000 mc.

Superficie urbanistica massima 3.333 mq.

Valore di stima medio del costruibile 3.000 euro/mq.

Incidenza costo del terreno originario 30% pari a circa 900 euro/metro quadrato edificabile.

Da questo risulta un valore al metro quadro del terreno attuale pari a 3.333 mq x 900 €/mq /60.069 mq= 49,94 €/mq.

QUINDI UN VALORE DI STIMA IN DATA ODIERNA é pari a circa CINQUANTA/00 EURO al METRO QUADRATO. PERTANTO L'AREA IN OGGETTO, della Ditta Centro Residenziale Anziani "S. SCALABRIN", con la perizia che valuta a 50 €/mq. il terreno, si ottiene complessivamente per i 7.188 mq. di superficie fondiaria un valore pari a:

$$7.188 \times 50,00 = \text{€ } 359.400,00$$

IL VALORE FINALE DI STIMA, PER LA SUPERFICIE DI 7.188 mq. DI AREA PERTINENZIALE, RISULTA PARI A EURO 359.400,00 (Diconsi trecentocinquantanovemilaquattrocento/00 euro).

Vicenza ~~_____~~

Il Tecnico Peritale Incaricato:

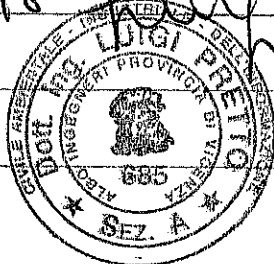
02 FEB 2017

Dott. In. Luigi Pretto

Pretto

Allegati:

01. Planimetria catastale



02. Visura catastale m.n. 405

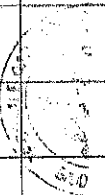
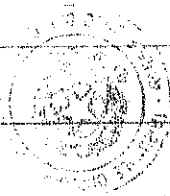
03. Visura catastale m.n. 561

04. Visura catastale m.n. 836

05. Visura catastale m.n. 1437

06. Certificato di Destinazione Urbanistica

07. Scheda D3-7007





TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

36100 Vicenza - Tel. 0444/398111 - Telefax 0444/398202
Cod. Fiscale 80022130241

Rep. n. 183/2017 mod. 17

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

02 FEB 2017

Oggi 2 Febbraio 2017 _____

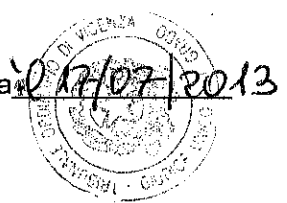
avanti al sottoscritto è comparso

L'ingegnere Pretto Luigi

nato a Vicenza _____ il 21/09/1947 _____ e residente

in Vicenza _____ via _____ Strada della Caveggiara, 35 _____

identificato a mezzo Carta d'Identità N. AU 3356574 rilasciata dal Comune di Vicenza 10/12/2013



il quale chiede di asseverare l'unità perizia.

Il comparente presta giuramento ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto

Alle operazioni a me affidate al solo scopo di fare conoscere la verità".

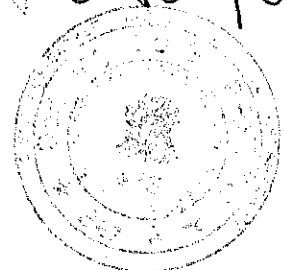
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Luca / 110)

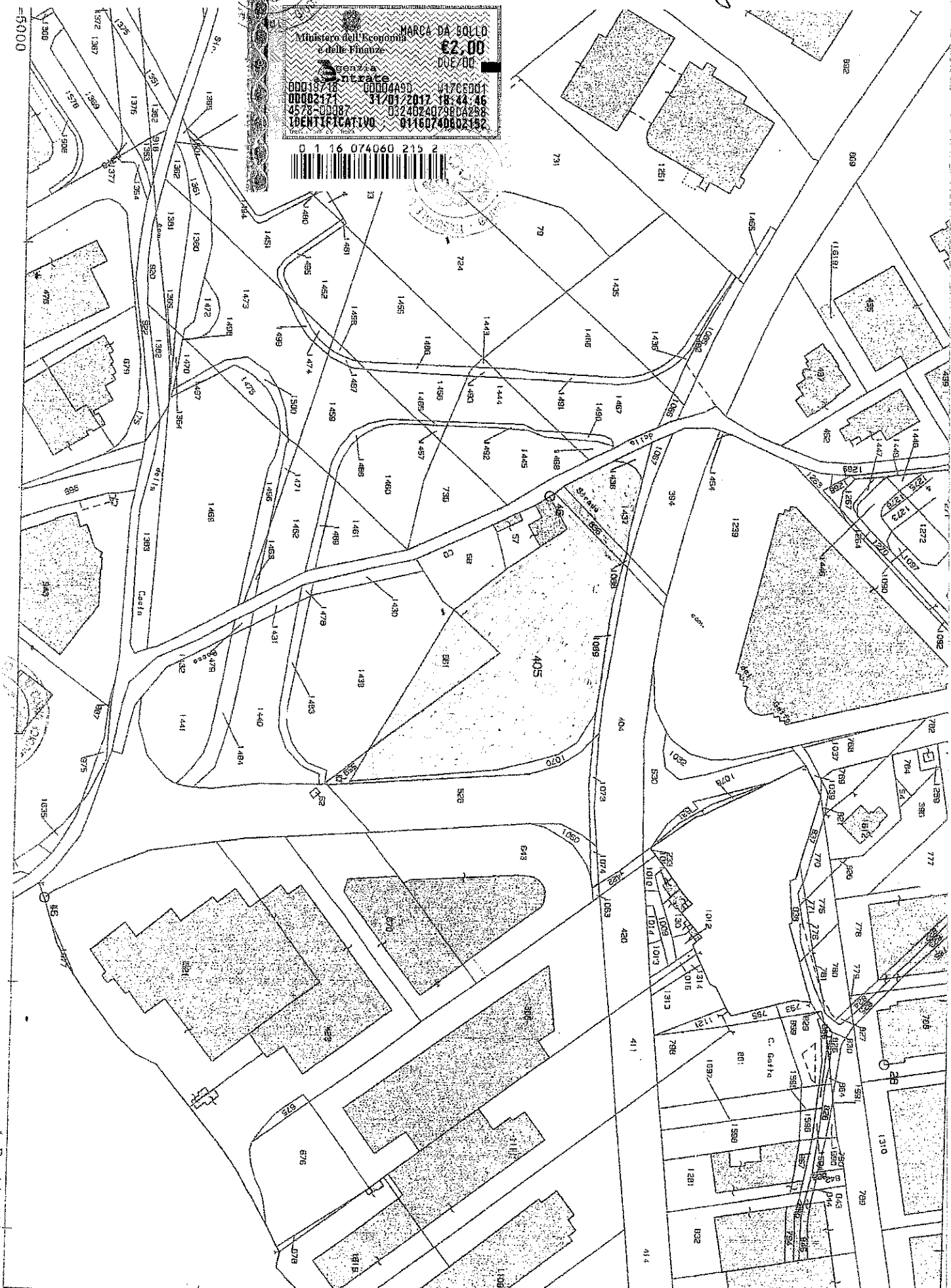


02 FEB 2017

IL PERITO

Pretto Luigi



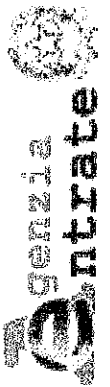


I Particella: 405

Comune: ARZIGNANO
Foglio: 12

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Mar-2016 8:31:11
Prot. n. T6621/2016



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2017

Data: 31/01/2017 - Ora: 19.14.49 Fine

Visura n.: T362202 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di ARZIGNANO (Codice: A459)
Catasto Terreni Provincia di VICENZA
 Foglio: 12 Particella: 405

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	12	405	-	-	SEMIN ARBOR	55 59	A8	Dominicale Euro 49,99 L. 96.796	Agrario Euro 28,71 L. 55.590	FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1991 (n. 888)
Notifica				Partita		338				

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	CENTRO RESIDENZIALE ANZIANI S.SCALABRIN con sede in ARZIGNANO	81000490243*	(1) Proprieta'
2	LOCALE CONGREGAZIONE DI CARITA		AMMINISTRATORE

Unità immobiliari n. 1

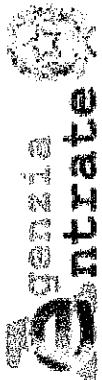
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Allegato 02



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2017

Data: 31/01/2017 - Ora: 19.21.22 Fine

Visura n.: T363512 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARZIGNANO (Codice: A459)	
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA	
	Foglio: 12 Particella: 561	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	12	561		-	PRATO IRRIG 1	08 29			Agrario Euro 3,21 L. 6.218 FRAZIONAMENTO del 30/04/1979 protocollo n. 35711 in atti dal 29/03/2000 (n. 31.1/1979)
Partita generato dal mapp. 61									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CENTRO RESIDENZIALE ANZIANI S.SCALABRIN con sede in ARZIGNANO	81000490243*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/07/1980 protocollo n. VI0142110 Voltura in atti dal 04/06/2010 Repertorio n.: 1443 Rogante: SEGRETARIO GENERAL. Sede: ARZIGNANO Registrazione: Sede: RETT. ANAGR. -S. E. 142082/2010 (n. 9833.1/1980)			

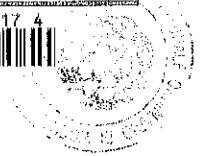
Unità immobiliari n. 1

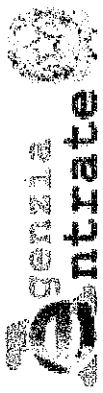
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato 03





Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2017

Data: 31/01/2017 - Ora: 19.23.54 Fine

Visura n.: T364013 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARZIGNANO (Codice: A459) Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 836

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	12	836	-	-	INCULTI STER	01 59		Agrario	FRAZIONAMENTO del 26/02/1988 protocollo n. 489712 in atti dal 25/10/2001 (n. 8.1/1988)
Notifica migliore precisazione di superficie Partita									
Annotazioni									

INTESTATI

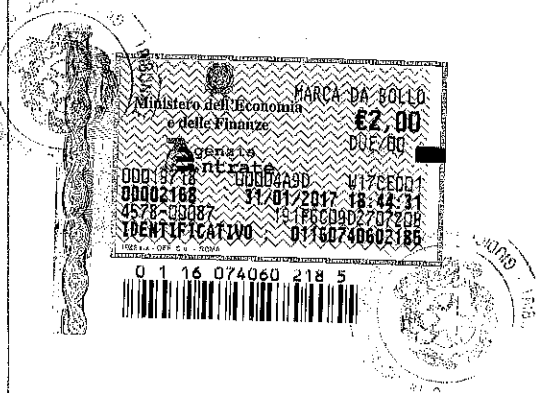
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CENTRO RESIDENZIALE ANZIANI S.SCALABRIN con sede in ARZIGNANO	81000490243*	(1) Proprietà
2	LOCALE CONGREGAZIONE DI CARITA		AMMINISTRATORE
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/1970 Voltura in atti dal 06/03/1986 Repertorio n.: 352 Rogante: FRIGO A Sede: ARZIGNANO Registrazione: UR Sede: ARZIGNANO Volume: 24 n. 328 del 07/04/1970 (n. 11382)			

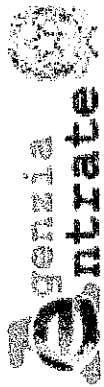
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2017

Data: 31/01/2017 - Ora: 19.24.34 Fine
Visura n.: T364148 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARZIGNANO (Codice: A459)	
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA	
	Foglio: 12 Particella: 1437	

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca	Deduz		Reddito						
1	12	1437		-	SEMIN ARBOR	06 41	A8	<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Euro 4,94</td> <td>L. 9.567</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>Euro 2,98</td> <td>L. 5.769</td> </tr> </table>	Dominicale	Euro 4,94	L. 9.567	Agrario	Euro 2,98	L. 5.769	FRAZIONAMENTO del 03/04/2000 protocollo n. 23661 in atti dal 03/04/2000 (n. 879.1/2000)
Dominicale	Euro 4,94	L. 9.567													
Agrario	Euro 2,98	L. 5.769													

Notifica

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CENTRO RESIDENZIALE ANZIANI S.SCALABRIN con sede in ARZIGNANO	81000490243*	(1) Proprieta
2	LOCALE CONGREGAZIONE DI CARITA		AMMINISTRATORE

DATI DERIVANTI DA

Unità immobiliari n. 1

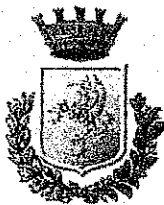
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato 05





Città di Arzignano

Provincia di Vicenza



Allegato 06

Settore Gestione del Territorio

SERVIZIO URBANISTICA

Prot. n. 44619 /AM/bm
Rif. n. 39323 data 08/11/2016

11 9 110 2016
Arzignano, lì 16/12/2016

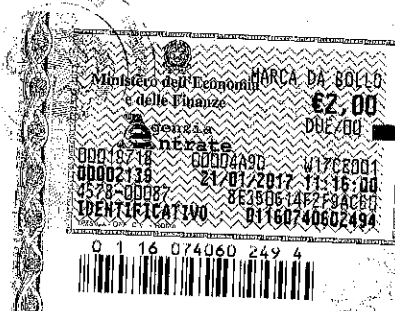
**Oggetto: 133-16D12 - Certificato di destinazione urbanistica
(art. 30 del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia")**

IL DIRIGENTE
Settore Gestione del Territorio

Visto il vigente Piano Regolatore Comunale

CERTIFICA

che per le seguenti aree catastalmente censite nel comune di Arzignano:
Fogl. 12 - mapp. n. 405, 561, 836, 1437;



A) Vista la Conferenza di Servizi del 23/12/2015 di approvazione della Variante I Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Arzignano, ai sensi della L.R. 11/2004, si riportano qui di seguito le indicazioni di PAT Approvato:

TAV. N. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Vincolo Archeologico	NO
Vincolo Idrogeologico	NO
Fascia di rispetto elettrodotto art 10 N.A. PAT	NO
Fascia di rispetto stradale art 10 N.A. PAT	NO
Vincolo Cimiteriale art. art 10 N.A. PAT	NO
Vincolo Paesaggistico	NO
Vincolo Idraulico	NO
Vincolo Servizi Militare	NO
Zona di tutela risorse idriche	NO
Discariche	NO
Rischio incidente rilevante	NO

TAV. N. 2 CARTA DELLE INVARIANTI

Invarianti di natura geologica	NO
Invarianti di natura paesaggistica	NO
Invarianti di natura ambientale	NO
Invarianti di natura storico - monumentale	NO

TAV. N. 3 CARTA DELLE FRAGILITA' (art. 24 N.T.A. PAT)

Compatibilità geologica	Area idonea
Area soggetta a dissesto idrogeologico	/
Zone di tutela	/

TAV. N. 4 CARTA DELLE TRASFORMABILITA'

Piazza Libertà, 12
36071 Arzignano (Vicenza)

tel. 0444/476569
fax 0444/476572

www.comune.arzignano.vi.it
urbanistica@comune.arzignano.vi.it

Codice fiscale e partita IVA
00244950242

Azioni strategiche:

Aree per Interventi Diretti al Miglioramento della Qualità Urbana e Territoriale e Linee preferenziali di sviluppo insediativo
destinazione d'uso: Completamento Insediativo

Valori e tutele
Elementi della rete ecologica

TAV. N. 4A CARTA DELLA DELIMITAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Ambito territoriale omogeneo (riferimento allegato "A" N.T.A. PAT)
ATO n. 1

B) Sulla base della Variante 6 al Piano degli Interventi Vigente approvato con delibera C.C. n. 31 del 18/04/2016 le Aree catastalmente censite nel Comune di Arzignano al Fogl. 12 - mapp. n. 405, 561, 836, 1437 risultano avere la seguente Destinazione urbanistica:

Per le aree catastalmente censite nel Comune di Arzignano al foglio n. 12 - mapp. n. 405, 561, 836, 1437:

ZONA "D3" Direzionali e Commerciali art. 25 NTA - Op.(allegato) scheda D3-7007 (allegata)

Normativa urbanistica con I.U.P.

Indice fondiario	vedi scheda allegata
Rapporto copertura fondiario	vedi scheda allegata
Altezza Massima	vedi scheda allegata
Distanza da confini	H/2 - minimo m. 5,00
Distacco tra edifici	H fabbricato più alto - minimo m. 10,00
° Distanza dalle strade	m. 10,00
Obbligo strumento urban. attuativo	SI

Fascia di rispetto Fluviale

Vincolo Paesaggistico

Vincolo Archeologico

Vincolo Idrogeologico

Vincolo idraulico

° Fatta salva ogni diversa disposizione in merito alle distanze previste dal Codice della Strada.

° Per le zone A, B1, B2, C1, D1.1, D1.2, è ammesso l'allineamento previo provvedimento della G.C. e fatta salva ogni diversa disposizione in merito alle distanze previste dal Codice della Strada.

Si rilascia la presente certificazione, esente bollo ai sensi dell' art.16 Tabella allegato. B - D.P.R. 642 del 26.10.1972. su richiesta dell'Ing. Mastrotto Francesco.

Visto il tecnico istruttore
Dott. Baccara Matteo



IL DIRIGENTE
Settore Gestione del Territorio
Arch. Alessandro Mascarello



CITTA' DI ARZIGNANO
PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.4
Isolato n°
D3 7007

TAVOLA PI N°
SUPERFICIE TERRITORIALE 60069
FOGLIO CATASTALE

PARAMETRI	DI PROGETTO
SUPERFICIE COPERTA mq	30035
RAPPORTO DI COPERTURA	50 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	15,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	5
NUMERO MINIMO DEI PIANI	2
VOLUME MC.	10.000
ABITANTI N°	67
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Stampato in Italia
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUEX/NO
00038718 00004901 4178001
00002133 21/01/2017 11:15:56
4578-00087 PAF0E74736E3ACBA
IDENTIFICATIVO 01160740602508
0 1 16 074060 250 6

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT
NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA _____
NUOVO CARICO URBANISTICO _____

MODALITA' DI ATTUAZIONE
Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Sono consentite destinazioni d'uso commerciali, artigianali, direzionali, ricreative e per il tempo libero. Sono ammesse esclusivamente le quote di residenza accessorie alle altre attività (abitazione proprietario e/o custode).
All'interno della rotonda indicata con apposita simbologia nella planimetria in scala 1:200, proprio per la funzione strategica di ingresso alla città, potrà essere collocato un unico elemento architettonico, anche senza saturazione dell'indite. L'edificio dovrà avere caratteristiche architettoniche consoni al ruolo di "porta della città" e dovrà avere una destinazione d'uso tale da non incidere sul traffico nelle ore lavorative, ma di essere fruibile in altre fasce orarie (ad esempio attività ricreative).
Contestualmente dovrà essere previsto un collegamento venabile obbligatorio tramite ad esempio un sottopasso, dovranno essere collocati preferibilmente gli standard di IUP e lasciare libera una corsia di scorrimento per usi eccezionali. All'interno dello IUP dovranno essere recepiti gli standard conseguenti alle destinazioni d'uso inserite.
La progettazione dello IUP dovrà avvenire in forma di pianificazione coordinata con la Provincia.