

Regione Veneto

Azienda U.L.S.S. n° 8 “Berica”

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN EDIFICIO
DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA ULSS N. 8 “BERICA”**

Comune di Noventa Vicentina (VI) Via Pietro Milani 115



vista da sud



vista da nord est

SOMMARIO

1.	SCHEDA RIASSUNTIVA	3
2.	OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	4
3.	UBICAZIONE	5
4.	DESCRIZIONE	6
5.	PROPRIETÀ.....	9
6.	DATI CATASTALI.....	9
7.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
8.	VINCOLI.....	12
9.	CONSISTENZA	12
10.	STATO DI MANUTENZIONE.....	14
11.	SITUAZIONE LOCATIVA.....	15
12.	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	15
13.	VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO COMPARATIVO.....	16
14.	NOTE.....	19
15.	CONCLUSIONE E INDICAZIONI	19
16.	ALLEGATI	22

1. SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: ricerca del più probabile valore di mercato di un edificio residenziale

Epoca di riferimento della valutazione: Settembre 2019

Data di ultimazione della valutazione: Settembre 2019

Indirizzo: Provincia di Vicenza, Comune di Noventa Vicentina, Via Pietro Milani n° 115

Descrizione: fabbricato residenziale

Data di costruzione: anteriore al 1900

Consistenza: mq 415,00

Proprietà: Azienda ULSS n° 8 “Berica”

Attuale uso: non utilizzato

Identificativi catastali: Comune di Noventa Vicentina (Vicenza)

Catasto Terreni

Foglio 5

Particella 134

Catasto Fabbricati

Foglio 5

Particella 134 sub 1, sub 2

Situazione locativa in essere

Conduttore: l'area è occupata dall'Azienda ULSS n°8 “Berica” proprietaria

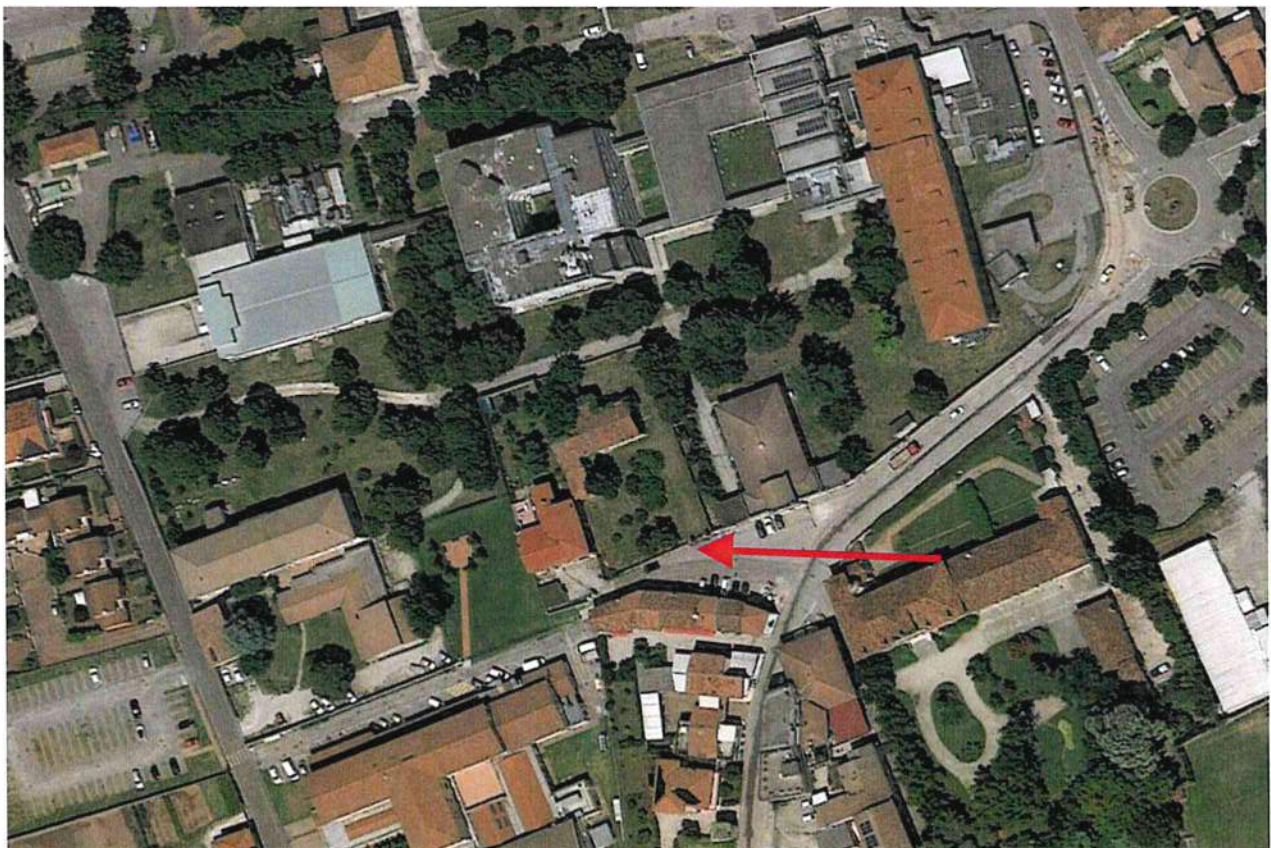
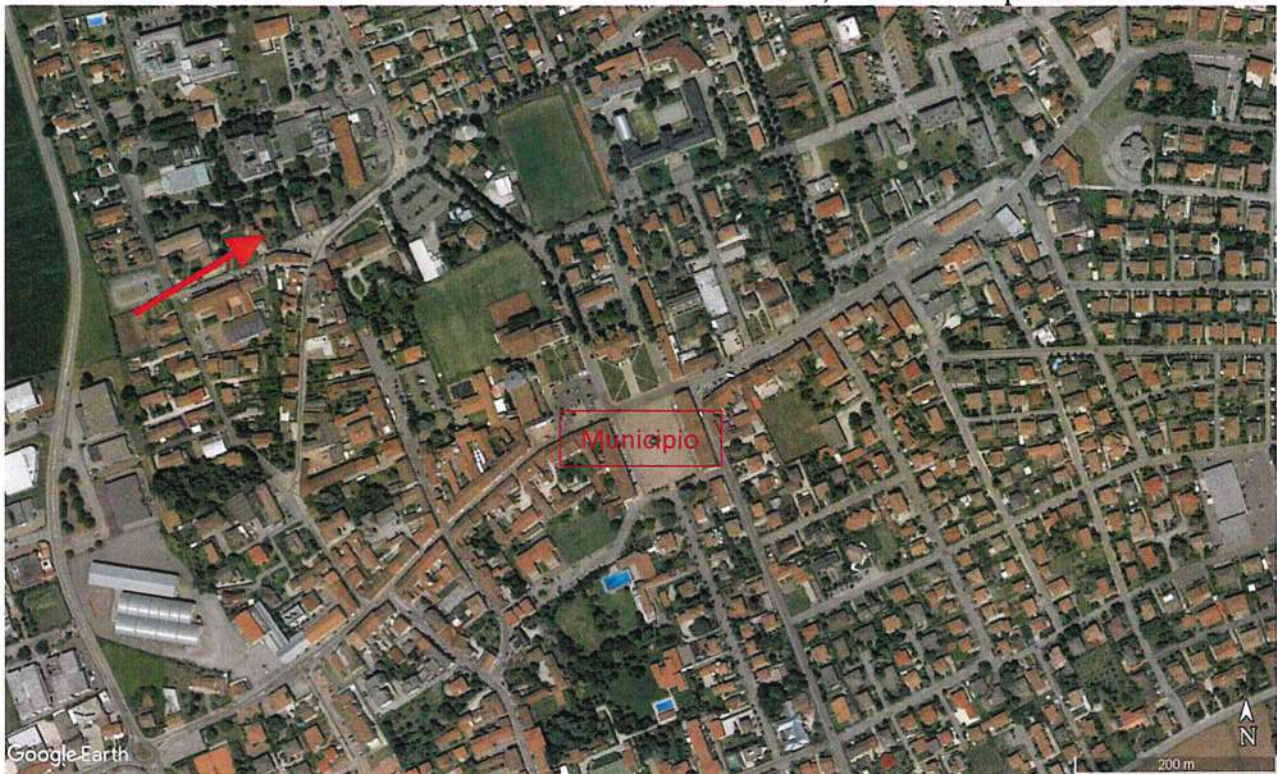
2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'Azienda U.L.S.S. n° 8 "Berica" ha affidato al sottoscritto Architetto Bruno Angelo Maria Michelin dello Studio Michelin Architetti Associati con sede in Vicenza, Piazza del Castello, 18, CF-PI 03223180245 l'incarico professionale della stima di un fabbricato di proprietà dell'Azienda ULSS n° 8 "Berica", situato nel Comune di Noventa Vicentina, in area adiacente al complesso dell'Ospedale di Noventa Vicentina, Via Pietro Milani 115, piano terra e primo, con destinazione d'uso residenziale, al fine di accertarne il valore di mercato.

Il sottoscritto, nell'accettare l'incarico, ed in ottemperanza ad esso, ha esperito, oltre alle ricerche catastali, i necessari sopralluoghi ai beni oggetto di stima e la disamina della loro situazione e previsione urbanistica, al fine di rilevare gli elementi economico-estimativi necessari per la redazione della perizia.

3. UBICAZIONE

Il fabbricato è ubicato nel Centro Storico di Noventa Vicentina, vicino all'Ospedale Pietro Milani



L'accesso avviene da Via Pietro Milani e dai percorsi dell'Ospedale.

4. DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato ubicato nel centro urbano di Noventa Vicentina, Via Pietro Milani 115, si tratta di un edificio che prospetta su strada privata interna, il cui impianto è anteriore al 1900. L'edificio comprende due unità immobiliari la prima destinata ad abitazione che si articola su due piani fuori terra con dodici stanze e dieci vani accessori (part. 134 sub 1), la seconda al piano terra destinata a rimessa (part. 134 sub 2).



vista da sud est

Piano Terra

Al piano terra si accede per cinque ingressi, il principale dei quali conduce all'androne ed è posto sul lato sud prospettante il giardino, gli altri sono ubicati sulle facciate ovest per la cucina e stanza adiacente, ad est ed ovest per la cantina; alla rimessa si accede per due ingressi posti sul lato est.

I locali del piano terra sono distribuiti dall'androne centrale, i vani ad est dell'androne sono tra loro intercomunicanti così come i vani posti ad ovest.

I pavimenti del piano terreno sono in piastrelle di graniglia e cemento colorato in vari decori per i vani ad ovest e tavole di legno per i locali ad est, le pareti intonacate a civile, soffitti in travi di legno verniciato nell'androne di ingresso e cucina, controsoffitti intonacati nelle altre stanze, serramenti esterni in legno verniciato con vetri semplici, oscuramento con balconi alla vicentina in legno

verniciati, portoncini esterni vetrati in legno verniciato trasparente, porte interne costruite con cassa in legno massello e battenti vetrati in legno verniciato nell'androne, battente in pannello cieco verniciati negli altri locali; i locali di rimessa e cantina, con pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate a grezzo o prive di intonaco, soffitti in travi di legno, serramenti esterni in metallo. I locali sono dotati di impianto di riscaldamento a termosifone, impianto elettrico incassato di illuminazione e distribuzione della forza motrice ad ogni locale.

Al piano terra è presente un servizio igienico composto da anti e wc, con pavimenti ceramici, pareti rivestite con piastrelle di ceramica e tinteggiatura, soffitti intonacati, serramento esterno in legno, porte interne costruite con cassa in legno massello e battente in pannello verniciati a smalto. I locali sono dotati di impianto elettrico di illuminazione e distribuzione della forza motrice. L'impianto sanitario presenta nell'anti un lavello, nel servizio vaso con cassetta esterna in plastica, lavabo, bidet e doccia.



Piano Primo

Al piano primo si accede con il vano scale che presenta gradini in pietra e pianerottoli in piastrelle di graniglia, pareti e soffitti intonacati. Il locale è dotato di impianto di illuminazione e distribuzione della forza motrice.



Il piano primo è disobbligato da un androne centrale sul quale si affaccia ad est un gruppo di quattro stanze intercomunicanti e ad ovest un gruppo di tre stanze intercomunicanti, una soffitta ed i servizi; dal pianerottolo del vano scale si accede ad un ripostiglio.

I locali presentano pavimenti in piastrelle di graniglia nell'androne ed in tavole di legno nelle altre stanze, pareti e soffitti intonacati, serramenti esterni in legno verniciato con vetri semplici, oscuramento con balconi alla vicentina in legno verniciati, porte interne costruite con cassa in legno massello e battente in legno. I locali sono dotati di impianto di riscaldamento a termosifone, impianto elettrico incassato di illuminazione e distribuzione della forza motrice ad ogni locale.

Al piano primo sono presenti due servizi igienici, il primo con pavimenti in piastrelle di graniglia, pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica e restante con tinteggiatura, soffitti intonacati, serramento esterno in legno verniciato, porte interne costruite con cassa in legno massello e battente in pannello verniciato a smalto, i locali sono dotati di impianto di riscaldamento con radiatore, impianto elettrico di illuminazione e distribuzione della forza motrice, l'impianto sanitario presenta vaso con cassetta esterna in plastica, lavabo, bidet e vasca in ghisa; il secondo servizio con anti e wc

presenta pavimenti in piastrelle di graniglia, pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica e restante con tinteggiatura, soffitti intonacati, serramento esterno in legno verniciato, porte interne costruite con cassa in legno massello e battente in pannello verniciato a smalto, i locali sono dotati di impianto di riscaldamento con radiatore, impianto elettrico di illuminazione e distribuzione della forza motrice, l'impianto sanitario presenta vaso con cassetta esterna in plastica, lavabo, bidet.

5. PROPRIETÀ

La proprietà dell'area oggetto di stima è dell'Azienda ULSS n° 8 "Berica"

6. DATI CATASTALI

La più recente definizione catastale del complesso ospedaliero è il risultato di numerose variazioni che hanno prodotto la fusione dei vari numeri di mappa precedenti. L'attuale descrizione è rappresentata dall'Estratto di Mappa allegato.

Comune di Noventa Vicentina, Catasto Terreni

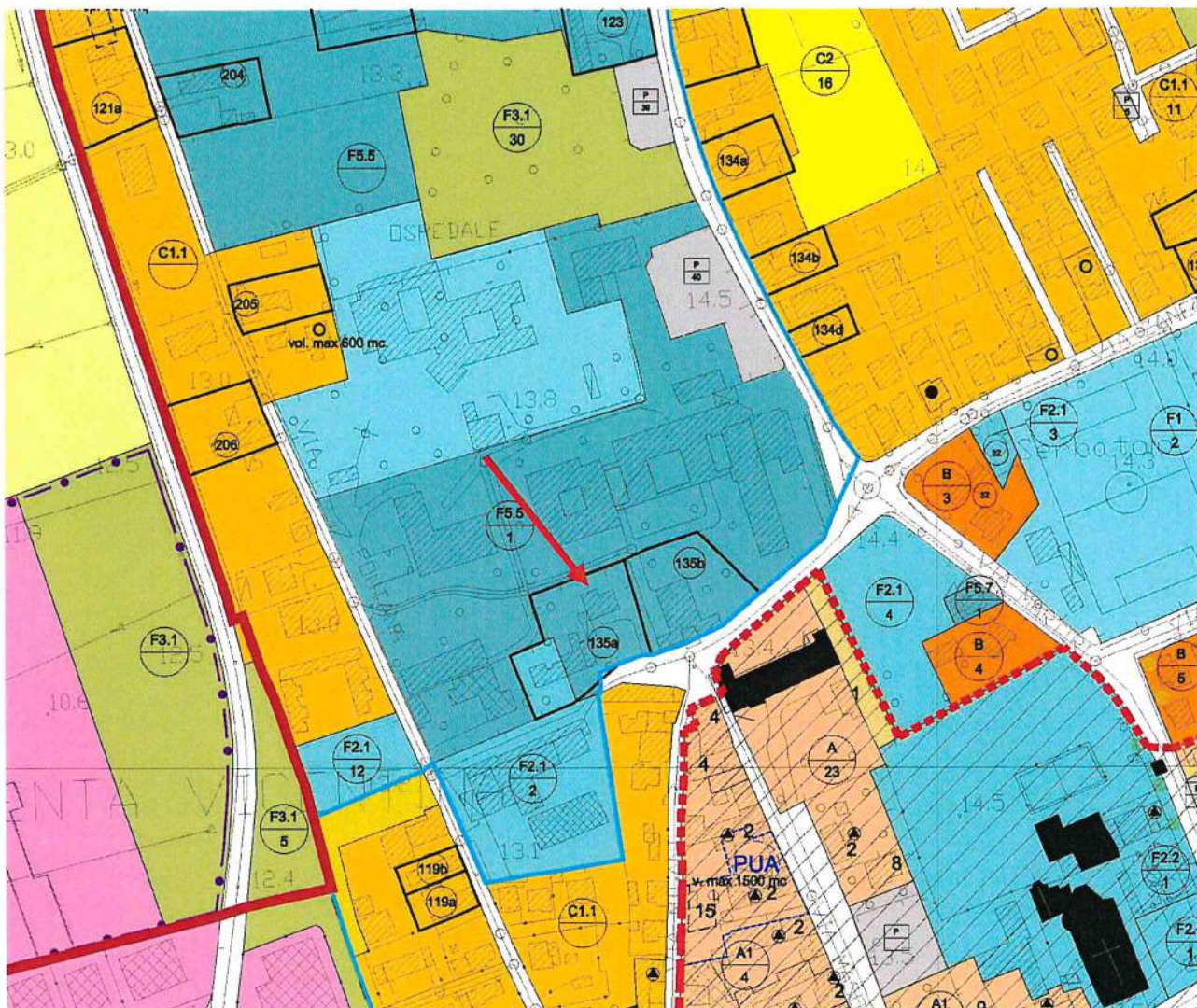
Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie
5	134	Ente Urbano -		1.455 mq

Comune di Noventa Vicentina, Catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita Euro
5	134	1	V. Milani T-1	A/7	2	16,5 vani	1.320,84
5	134	2	V. Milani T-1	C/6	2	33 mq	56,24

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO

La definizione Urbanistica dell'area è descritta nel Piano Regolatore Comunale vigente del Comune di Noventa Vicentina, Terzo Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 29 del 20 luglio 2016, lo strumento urbanistico, nelle Norme Tecniche Operative, sancisce all'Articolo 24 - Norme comuni alle zone "F" per servizi ed attrezzature" la destinazione pubblica del complesso ospedaliero con la classificazione: F5.5/1 destinata a "Zone per impianti tecnologici e servizi speciali (F5)", "ospedali (F5.5/1)".



Stralcio dalla Tavola 1-2-1 del Piano degli Interventi

Nelle “Zone per impianti tecnologici e servizi speciali (F5)” sono ammessi gli interventi regolati dall’Art. 24 delle N.T.O. del P.I. in particolare:

“Articolo 24 - Norme comuni alle zone “F” per servizi ed attrezzature

- 1) Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici e di interesse pubblico, quali scuole, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, ecc..*
- 2) Gli enti pubblici ed i privati, singoli o associazioni, previa convenzione con il Comune per l'utilizzo, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di loro proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali.*

Con apposita grafia sono individuate le aree per le quali è prevista l'acquisizione al patrimonio pubblico”

- 3) Tali zone sono così suddivise,*

omissis

3 e - Zone per impianti tecnologici e servizi speciali (F5) Sono destinate alle seguenti attrezzature:

omissis

– ospedali (F5.5);

omissis

4) I parametri urbanistici sono così stabiliti:

a -indice di edificabilità fondiaria: I_f : 3 mc/mq

b -indice di copertura massima: 40%

c -altezza massima degli edifici: 10 ml ad eccezione di campanile e chiesa

d -distanze minime:

- dai confini 5.00 ml

- dalle strade 10.00 ml

- fra fabbricati 10.00 ml"

Il fabbricato è inoltre contemplato nel Repertorio Normativo Beni Storico Testimoniali Scheda n°135 dove è indicato il Grado di protezione 4 con ristrutturazione parziale.

DATA FOTO OTTOBRE 2010	UBICAZIONE Via, Milano	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZA - UFFICI	RILEVAMENTO EDIFICIO ART. 5 H.T.O.	GRADO DI PROTEZIONE 4	SCHEDA N° 135a																																																																																																																								
		DESCRIZIONE L'edificio sorge su un vecchio sedime che ha subito nel tempo ampliamenti e variazioni di perimetro. Complessivamente ha mantenuto caratteristiche tipologico-morfologiche del periodo a cui appartiene. Attualmente si trova in mediocre stato di conservazione. G. di P. 4 - ristrutturazione parziale		CONTESTO AMBIENTALE 																																																																																																																									
DATAZIONE DELL'EDIFICIO																																																																																																																													
Prima del 1800	Dal 1801 Al 1900	Dal 1901 Al 1945	Dal 1946 Al 1961	Dal 1962 Al 1971	Oltre il 1971	CURIEL	ITALICAN	MODERN	POSTMOD	MODERN	MODERN	MODERN	MODERN	MODERN																																																																																																															
CATASTO STORICO 1841						CATASTO ATTUALE																																																																																																																							
																																																																																																																													
CARATTERISTICHE FISICHE DELL'EDIFICIO																																																																																																																													
<table border="1"><thead><tr><th></th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th></tr></thead><tbody><tr><td>A</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td></tr><tr><td>B</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td></tr><tr><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td></tr><tr><td>D</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td></tr><tr><td>E</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td></tr><tr><td>F</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td></tr><tr><td>G</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td></tr></tbody></table>															1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	B	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	D	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	E	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	F	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	G	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																																																
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																																																
B	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																																																
C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																																																
D	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																																																
E	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																																																
F	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																																																
G	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																																																

Scheda 135a del Piano degli Interventi

8. VINCOLI

Per l'edificio è stata effettuata la Verifica dell'Interesse Culturale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, che all'art. 12 prevede tale procedimento per la verifica dell'interesse culturale dei beni mobili ed immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli Enti Pubblici ed alle persone giuridiche private senza fine di lucro.

Alla conclusione del procedimento la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, accertata la sussistenza dell'interesse culturale per l'edificio, ha emanato il Decreto di vincolo in data 15 maggio 2012 notificato con prot.0009168 del 16 maggio 2012.

9. CONSISTENZA

Parametri Urbanistici

Sono calcolati secondo le definizioni contenute nell'art. 13 del Regolamento Edilizio, in particolare sono considerati:

Superficie Fondiaria (Sf)	mq 1455	Superficie coperta totale	mq 264,00
Altezza media	ml 5,30	Volume edificato	mc 1.400,00

Indice fondiario (If) $0,96 \text{ mc/mq} < 3,00 \text{ max ammesso dal P.I.}$

Indice di copertura (Ic) 18,13%

Superficie ampliamento possibile in mc 150,00

Parametri Immobiliari

Noventa Vicentina Casa Ex Suore

calcolo della superficie commerciale Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

Vano o Corpo di fabbrica	superficie lorda	vani principali 100 %	soffitte, cantine e simili comunicanti 50 %	soffitte, cantine e simili non comunicanti 25 %	balconi terrazze 10 %	scoperto 10 %	scale oltre la proiezione a terra 0 %	vani tecnici, centrali termiche, elettriche ecc 0 %	sup comm
Piano Terra									
1 autorimessa	36,58		18,29						18,29
2 cantina	23,37		11,69						11,69
3 corridoio cantina	7,00		3,50						3,50
4 scala secondaria	6,58						0,00		0,00
5 soggiorno	27,78	27,78							27,78
6 camera	16,00	16,00							16,00
7 cucina	19,42	19,42							19,42
8 androne	33,97	33,97							33,97
9 scale est	2,76						0,00		0,00
10 scale ovest	2,40						0,00		0,00
11 ripostiglio est	3,19		1,60						1,60
12 ripostiglio ovest	2,73		1,37						1,37
13 corridoio ripostigli	4,33		2,17						2,17
14 stanza	22,29	22,29							22,29
15 stanza	19,62	19,62							19,62
16 stanza	18,53	18,53							18,53
17 corridoio bagno	6,48	6,48							6,48
18 bagno	6,14	6,14							6,14
19 lavanderia	5,67		2,84						2,84
Piano Terra	264,84	170,23	41,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	211,67
Piano Primo									
1 soffitta rimessa	36,57		18,29						18,29
2 soffitta	22,52		11,26						11,26
3 bagno	7,53	7,53							7,53
4 scala secondaria	2,77						0,00		0,00
5 stanza	22,23	22,23							22,23
6 stanza	21,64	21,64							21,64
7 soffitta	19,42		9,71						9,71
8 androne	33,83	33,83							33,83
9 scale	8,51						0,00		0,00
10 stanza	22,41	22,41							22,41
11 stanza	19,68	19,68							19,68
12 stanza	18,53	18,53							18,53
13 bagno	18,29	18,29							18,29
Piano 1°	253,93	164,14	39,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	203,40
Totale Unità	518,77	334,37	80,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	415,06

10. STATO DI MANUTENZIONE

L'edificio è stato costruito con murature perimetrali ed interne sono in mattoni laterizi, solai ed impiantiti in legno chiusi da contro soffitti in graticci intonacati, copertura in travi ed in parte in capriate e terzere con tavelle in cotto e manto in tegole curve. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate a civile con cornice modanata parte in pietra e parte in muratura, porte e finestre con cornice a filo in pietra di Vicenza. Nell'edificio sono presenti elementi architettonici di qualche interesse, in particolare si segnalano i due grandi caminetti in pietra di Vicenza scolpiti delle sale al piano terreno ed i portali scolpiti in pietra di Vicenza della singolare scala rettilinea rettangolare a tenaglia. Le condizioni manutentive delle strutture, delle finiture e degli impianti interni sono precarie, nell'androne di ingresso al piano terreno sono stati posizionati dei puntelli per contrastare il cedimento del solaio ligneo che in parte è già collassato, parte dell'orditura del tetto nella falda a nord è già rovinata a terra, tutti gli impianti devono essere sostituiti, le finiture esterne, con ciò intendendo soprattutto gli intonaci e gli infissi, versano in precarie condizioni manutentive ed esigono consistenti interventi di restauro.



Cedimento di porzione del solaio ligneo del primo impalcato



Cedimento di porzione del solaio ligneo della copertura

11. SITUAZIONE LOCATIVA

L'area oggetto di stima è detenuta direttamente dall'Azienda ULSS n° 8 "Berica" proprietaria.

12. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Le particolari condizioni dell'immobile, la sua ubicazione e la destinazione d'uso del suolo nel quale è ubicato secondo la vigente pianificazione urbanistica, impongono che il valore di stima sia ricercato facendo riferimento a beni comparabili per caratteristiche e destinazione d'uso riscontrabili nel mercato immobiliare con sufficiente numerosità, i beni individuati come più affini fanno riferimento alle unità immobiliari destinate alla residenza.

La condizione posta esige che il valore di stima sia calcolato assumendo il Metodo Diretto (Sintetico Comparativo).

12.1 Presupposti della valutazione

I parametri che verranno utilizzati nella valutazione del bene oggetto di stima con il metodo di stima indicato saranno:

Valore di Mercato con Metodo Sintetico Comparativo

Prezzo di mercato di immobili di vecchia costruzione con Superficie lorda costruita analoga alla superficie commerciale ragguagliata attribuita all'area oggetto di stima;

12.2 Epoca di riferimento

Il rilievo dell'area oggetto di stima e la ricognizione del mercato immobiliare sono stati eseguiti nel

mele di agosto 2019.

12.3 Consistenza

Superficie fondiaria mq 1.455,00

Superficie coperta mq 264,00

Volume edificato mc 1.400,00

Superficie Commerciale ragguagliata mq 415,00 (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138)

13. VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il criterio di stima adottato tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame e delle unità immobiliari oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

13.1 Mercato omogeneo di riferimento

La ricerca di mercato è estesa alla Città di Noventa ed ai Comuni contermini dove sono presenti immobili comparabili con l'edificio oggetto di stima con particolare attenzione alla zona dove si trova ubicata, il Centro Storico della città. Le differenti caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni analizzati vengono rese comparabili per il calcolo con opportuni ed adeguati parametri di omogeneizzazione.

13.2 Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento

Le Fonti Istituzionali

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari						
Fascia/zona:	condizioni	prezzo			posizione	
Anno 2018 - Semestre 2		minimo	massimo	media	scarto	scarto
Comune di Noventa Vicentina						
Destinazione: Residenziale						
B1 Centrale/CENTRO STORICO					diretto	inverso
Abitazioni civili	Normale	920	1150	1035	1,00	1,00
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1450	1300	1,00	1,00
Ville e Villini	Normale	970	1200	1085	1,00	1,00
Ville e Villini	Ottimo	1100	1450	1275	1,00	1,00
C1 Semicentrale/SEMICENTRO						
Abitazioni civili	Normale	850	1150	1000	0,97	1,04
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1450	1300	1,00	1,00
Ville e Villini	Normale	900	1150	1025	0,94	1,06
Ville e Villini	Ottimo	1150	1450	1300	1,02	0,98

Camera di Commercio Vicenza					
Fascia/zona:	condizioni	prezzo			posizione
Anno 2018 - Semestre 2		minimo	massimo	media	scarto
Comune di Noventa Vicentina					diretto
					inverso
zona unica	nuovo o ristrutturato a nuovo	1.250	1.400	1.325	
	appartamento da ristrutturare (senza necessità di				
zona unica	interventi statici)	450	625	538	

Borsino Immobiliare

Fascia/zona:

prezzo posizione
minimo massimo media scarto scarto
diretto inverso

Anno 2019 - Agosto 2019

Comune di Noventa Vicentina

Destinazione residenziale

Centro Storico

	Seconda Fascia	Prima Fascia		diretto	inverso
ABITAZIONI CIVILI	677	985	831	1,00	1,00
ABITAZIONI ECONOMICHE	614	866	740	1,00	1,00
VILLE E VILLINI	677	985	831	1,00	1,00

Zona Semicentro

ABITAZIONI CIVILI	614	906	760	0,91	1,09
ABITAZIONI ECONOMICHE	583	866	725	0,98	1,02
VILLE E VILLINI	614	906	760	0,91	1,09

13.3 IL CAMPIONE

Sono stati presi in esame due distinti campioni: il primo considera alcuni interi fabbricati di vecchia costruzione con destinazione residenziale, il secondo considera alcuni interi fabbricati di vecchia costruzione con destinazione residenziale da ristrutturare, all'interno della prima classificazione viene fatta un'ulteriore distinzione tra villette e case a schiera reperite da una ricognizione del Mercato Immobiliare Digitale, immobili ubicati nel Comune di Noventa Vicentina in zona centrale o semicentrale ove si trova ubicato l'immobile oggetto di stima, assumendo per tali immobili i più significativi parametri utili per la successiva fase della omogeneizzazione dei dati, in particolare rilevando le caratteristiche peculiari.

Ricognizione del Mercato Immobiliare Residenziale ville - Case indipendenti Fonti: CASA.it - IMMOBILIARE.IT																										
	foto	Fascia Zona OMI	prezzo	superficie	€/mq	anno	libero/occupato	locali	bagni	condizionatore	allarme	cablaggio	terrazza	piano	piani	ascensore	giardino	stato/cons	arredo	class. ene	posti auto	cantina/taverna	riscaldamento	unità	lotto	
Villette USATO																										
via Ponta		B1	220.000,00	150	1.466,67		1	5	1 s	-	-		t+1	2 n	s+orto		n			aut+lav+ magazz grezzo					1	
vicino al centro		B1	198.000,00	190	1.042,11			5	3 -	-	-		t-1	2 n	700 mq	b	n	E	aut	lav	aut				1	
via G. Matteotti		B1	130.000,00	140	928,57	1980		4	-	-	-		t-1	2	s		b	n		aut	tav+cant + lav	aut			1	
zona resid		B1	124.000,00	134	925,37	1986		6	2 -	-	-	s	2+int	3 n	s		ab	n		aut 2 posti		aut			1	
via G. Matteotti		B1	120.000,00	160	750,00			3	2 -	-	-	s	t-1	2 n			b	n	F	aut+ tettoia		aut			1	
Via Broli		B1	140.000,00	220	636,36	1961		3	1 -	-	-	s	t-1+sem	2 n	1100 mq	b	n	G	aut 2 posti	cant	aut				1	
via G. Matteotti		B1	75.000,00	133	563,91	1983	1	5	1 s				2 t+1	2	50 mq	b	n		posto scop						1	
Via G. Matteotti		B1	200.000,00	397	503,78			4	2 -	-	-	30 mq	t+1	2 n	s		b	n	G	aut 2 posti	tav+cant + port				1	
Quotazione media			1.207.000,00	1524	791,99																					
USATO DA RIS																										
Via G. Matteotti		B1	119.000,00	150	793,33		1	4	2 n	-	-			2 n	500 mq	da ris	n	G						2 a Boggi sovrapp		
Via Broli		B1	210.000,00	310	677,42		1	5	2 -	-	-		2+int	2 n		da ris	n					n			1846	
Via Marconi		B1	167.000,00	320	521,88	70(1984)	1	5	3 -	-	-			3	2 n	1000 mq	da ris	n	G	due aut						
via Fontana		C1	130.000,00	250	520,00	1988	1	8	2	-	-	s	piano terra	-2 n	s	da ris	n		1 box		aut				1	
prossimità via Monte Grappa		C1	88.000,00	180	488,89			5	1 -	-	-	s		2 n		da ris	n			lav					1	
via Roma		B1	105.000,00	250	420,00		1	5	2 s	-	-		terra	2 n		da ris	n	G	aut+ct		aut			2 a Boggi sovrapp		
Quotazione media			819.000,00	1360	560,96																					

13.4 OMOGENEIZZAZIONE DEI DATI RILEVATI DAL MERCATO DIGITALE

Le tabelle sottostanti pongono in relazione alcuni elementi del campione raffrontabili (prezzo con scarto max del 10% e caratteristiche fabbricati simili) con le zone di appartenenza secondo la classificazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun immobile considerato nel campione, ciò al fine di poter applicare nella fase di omogeneizzazione dei dati i coerenti parametri di differenziazione tra zone calcolati appunto per le varie zone dall'O.M.I.

OMOGENEIZZAZIONE VALORI IMMOBILIARI													
fonte dei dati: mercato digitale immobiliare.it ecc.													
EDIFICI USATI	ZONA/FASCIA OMI	CARATTERISTICHE ESTRINSECHE			CARATTERISTICHE INTRINSECHE		COEFFICIENTE TOTALE	CONSISTENZA	PREZZO UNITARIO RIFERIMENTO	COEFFICIENTE TRATTATIVA DI MERCATO	PREZZO UNITARIO SCONTATO	VALORE UNITARIO PONDERATO	SCARTO
		a			b		c=a*b*c			8,30%			
ubicazione		ubicazione	qualità contesto	servizi	manu.ne	dimen.ne		superficie	€/mq	Bank Italia luglio - agosto 2019			
Comune di Noventa Vicentina													
Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO													
CENTRO	B1	0,99	0,90	0,99	0,90	1,01	0,80	310,00	677,42	91,70%	621,19	498,09	8,77%
Via Broli													
CENTRO	B1	0,99	0,90	0,98	0,90	1,01	0,79	220,00	636,36	91,70%	583,54	463,17	1,14%
Via Broli													
CENTRO	B1	1,01	1,00	1,00	0,90	1,02	0,93	133,00	563,91	91,70%	517,11	479,45	4,70%
Via Matteotti													
CENTRO	B1	1,01	1,00	1,01	0,90	1,01	0,93	320,00	521,88	91,70%	478,56	443,76	-3,10%
Via Marconi													
SEMICENTRO	C1	0,99	1,00	0,98	1,00	1,01	0,98	250,00	520,00	91,70%	476,84	467,26	2,03%
Via Fontana													
CENTRO	B1	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	397,00	503,78	91,70%	461,97	466,59	1,89%
Via Matteotti													
SEMICENTRO	C1	0,97	1,00	0,96	1,00	1,01	0,94	180,00	488,89	91,70%	448,31	421,64	-7,93%
Via Monte Grappa													
CENTRO	B1	1,00	1,00	0,99	1,10	1,01	1,10	250,00	420,00	91,70%	385,14	423,61	-7,50%
Via Roma													
VALORE DEF (Somma val/8 casi)												457,95	

La omogeneizzazione dei dati rilevati dal Mercato Digitale per le case indipendenti, usate, con destinazione residenziale porta ad un valore medio di €/mq 457,95 inferiore al valore segnalato dall'Agenzia delle Entrate (970,00) ma coerente con il valore segnalato dalla Camera di Commercio di Vicenza (450,00).

Va tuttavia rilevato che il valore segnalato dall'Agenzia delle Entrate è riferito ad edifici in condizione manutentiva "Normale" mentre il fabbricato del quale si ricerca il valore si trova in condizioni manutentive precarie con un deprezzamento valutabile nell'ordine del 50% del prezzo di mercato.

In considerazione delle peculiari caratteristiche dell'immobile e delle sue precarie condizioni manutentive si ritiene coerente l'attribuzione di valore derivato dalla ricognizione del mercato così

come elaborata nelle tabelle precedenti assumendo per il calcolo il valore di €/mq 457,95 arrotondato ad €/mq 460,00.

13.5 Calcolo del Valore di Mercato secondo il Metodo Sintetico Comparativo

Il calcolo del Valore di Mercato (VMSC) secondo il Metodo Sintetico Comparativo prende in considerazione il prezzo di mercato omogeneizzato e la Superficie Commerciale ragguagliata calcolata ai sensi del D.P.R. 23/03/1998 n. 138, in particolare, l'importo dell'Investimento Lordo (IL) è calcolato con la relazione:

VUP Valore Unitario Ponderato

SCR Superficie Commerciale ragguagliata

$VMSC = VUP \times SCR$

$€/mq\ 460,00 \times mq\ 415,00 = €\ 190.900,00$

14. NOTE

L'immobile oggetto di stima può dirsi in condizioni di normalità rispetto a beni simili rilevati nella zona ai fini della stima, pure in considerazione delle particolari condizioni di conservazione che esigono attività di riparazione e manutenzione straordinarie, peraltro necessarie in tutti gli immobili assunti a campione per l'elaborazione della stima, tenendo conto della circostanza che i parametri utilizzati nel procedimento estimativo afferiscono ad immobili liberi da locazioni in regime vincolistico e l'immobile gode di un accesso autonomo e diretto alla strada pubblica.

Non è pertanto necessario procedere a puntuali adeguamenti alle condizioni di normalità del mercato.

15. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Sulla base delle considerazioni sin qui svolte, del criterio di stima prescelto e dei valori finali ottenuti, il sottoscritto perito ritiene di poter sciogliere il quesito estimativo postogli dall'Ente attribuendo al fabbricato oggetto di stima, come fin qui descritto, un valore pari ad € 190.900,00, **arrotondato in € 191.000 euro centonovantunomila.**

Sin qui le valutazioni riferite ai criteri di stima prescelti e formulati secondo i metodi di stima dichiarati. I valori si intendono per i beni da alienare sul libero mercato nelle loro attuali condizioni di stato ed essere, con ogni relativa accessione o pertinenza, servitù attiva e passiva, pesi e vincoli come sin qui descritti. Per ogni altro criterio di stima i valori espressi non possono ritenersi applicabili.

Vicenza 30 agosto 2019

Firma del Tecnico Valutatore

Dott. Arch. Bruno Michelin



Firma del Responsabile



n. 936/88
no. 17



Tribunale di Vicenza

Verbale di Asseverazione

L'anno duemilaventi addì 17 giugno

avanti a Noi si è presentato l'architetto Bruno Michelin, nato a Verona il 07 giugno 1944 (identificato con documento di riconoscimento patente di guida VI 5356843E rilasciata da MCTC-VI il 14 agosto 2009) con studio a Grisignano di Zocco, "Gli Architetti Uniti", in Viale J.F. Kennedy, 19, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 147 dal 30/06/1976, il quale chiede di asseverare con giuramento la presente perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento e lo stesso giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai giudici ed alle parti la verità".

Vicenza 17 giugno 2020

Il Perito

Dott. Arch. Bruno Michelin

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dr. Vinicio TRIBBIA



16. ALLEGATI

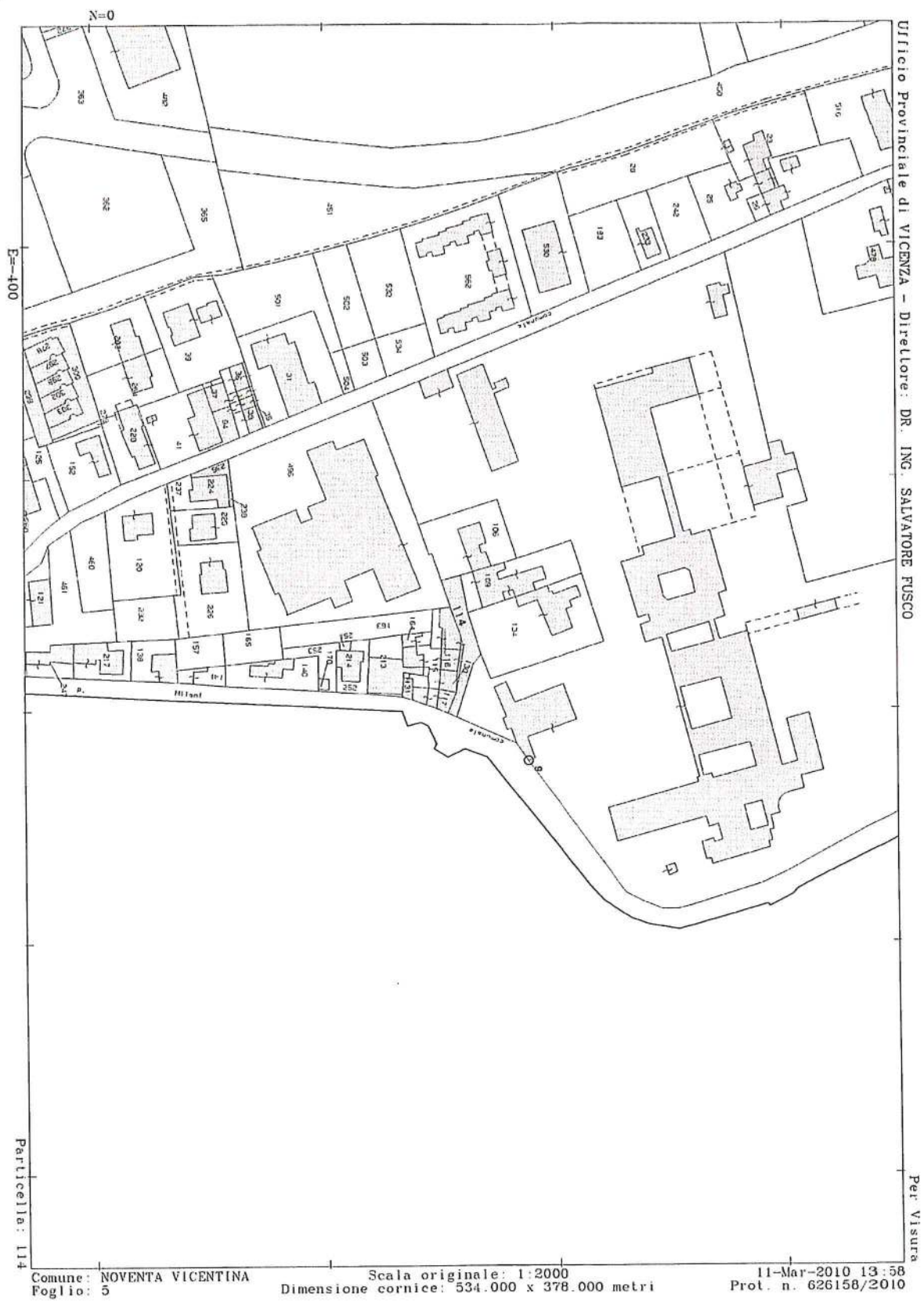
1 – Estratto di Mappa

2 - Planimetria particella 134 sub 1

3 - Planimetria particella 134 sub 2

4 - Visura Catasto Terreni particella 134

5 - Visura Catasto Fabbricati particella 134 sub 1 e sub 2



MODULATO
P. 100 100 - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

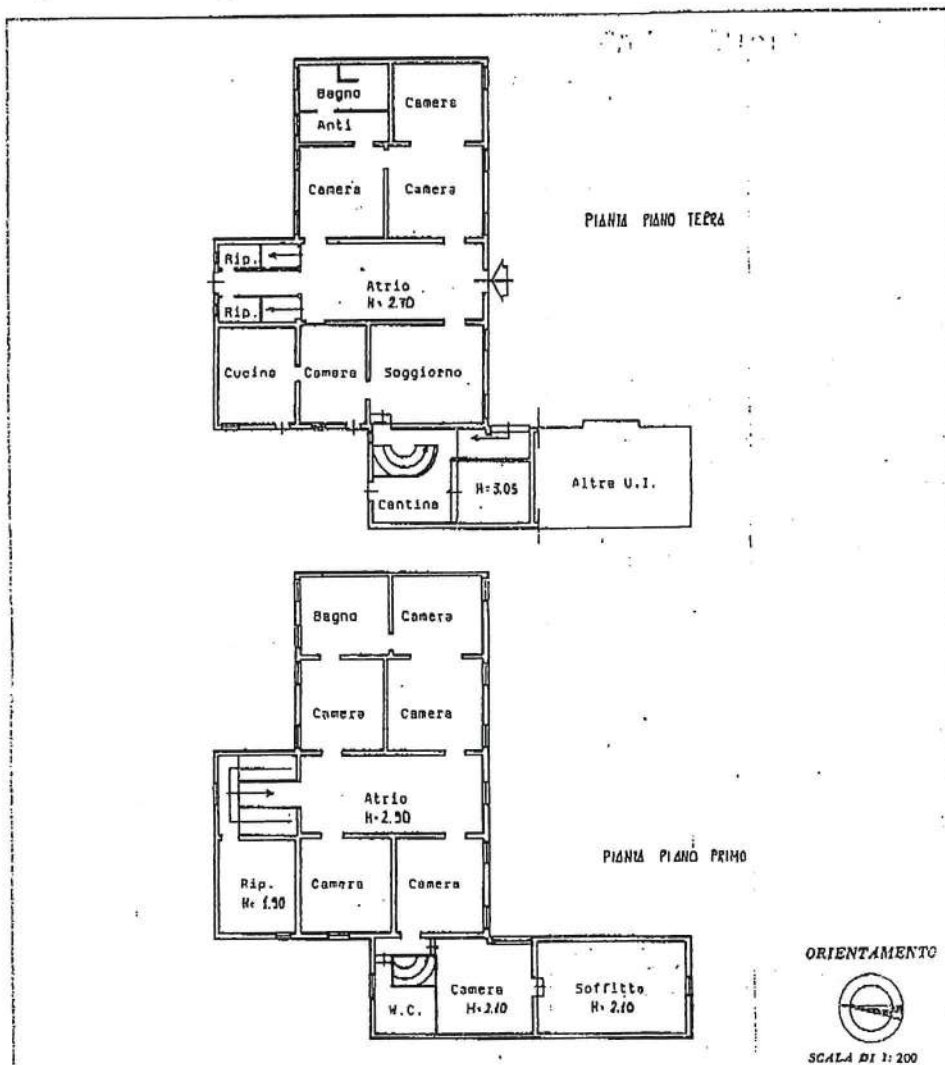
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(M. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1998, N. 44)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOVENTA VICENTINA Via P. MILANI
 Dato OSPEDAL CIVILE DI NOVENTA VIC. (CLASSE X.9 DEL BASSO VICENTINO)
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA

F. 5

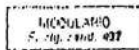
MAPP. 134

SUB. 1

Compilata dal GEOM. L. JAGLIAERRO

(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRIdella Provincia di VICENZADATA 04-08-1988Firma L. Jagliaerro

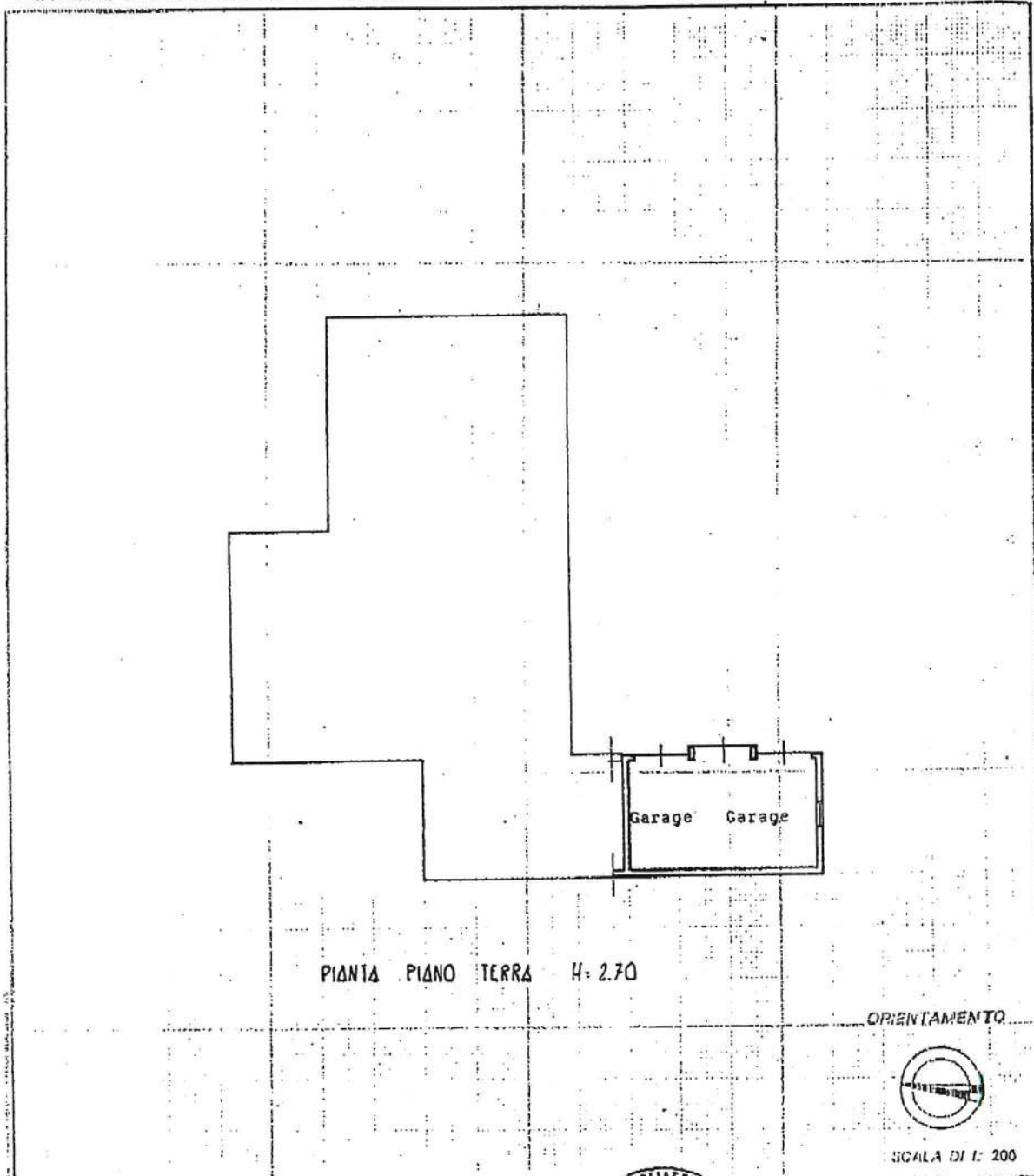


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. UN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di NOVENTA VICENTINA via P. MILANI civ.



Dichiarazione di N.C. ☐
Circoscritta di variazione ☒

Identificativi catastali

F. 5
P. 34 sub. 2

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
TAGLIAFERRO LUIGINO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di VICENZA n. 1075

data 04.08.1988 Firma L. Tagliaferro



RISERVATO ALL'UFFICIO

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/10/2010

Data: 13/10/2010 - Ora: 16.04.01

Fine

Visura n.: T280034 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di NOVENTA VICENTINA (Codice: F964)
Catasto Terreni
Provincia di VICENZA
Area di enti urbani e promiscui
Foglio: 5 Particella: 134

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
1	5	134			ENTE URBANO	ha are ca 14 55		Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/01/1982 n. 200182 in atti dal 15/01/1991	
Notifica						Partita	1			

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 12.39.20

Segue

Visura n.: VI0072947 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di CREAZZO(Codice D136) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	
1	5	336			SEMINAT IVO	79 33		Dominicale Euro 61,46 L. 118.995	Agrario Euro 36,87 L. 71.397	
									Impianto meccanografico del 30/06/1974	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNITA LOCALE SOCIO SANITARIA N 6 DI VICENZA con sede in VICENZA	02441500342*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2002 Trascrizione n. 16646. 1/2002 in atti dal 29/04/2003 Repertorio n. 1608 Rogante: REGIONE DEL VENETO Sede: VICENZA CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (Passaggi intermedi da esaminare)			

3. Unità Immobiliari siti nel Comune di NOVENTA VICENTINA(Codice F964) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		5	106				A/3	1	10,5 vani	Euro 488,05 L. 945.000
									VIA MILANI piano: T -1; VARIAZIONE del 27/08/1988 n. 11486/1988 in atti dal 17/08/1999 P.F. 98 -99 -FUS .AMPL .DEM .PARZ . E N .C.	
2		5	134	1			A/7	2	16,5 vani	Euro 1.320,84 L. 2.557.500
									VIA MILANI piano: T -1; VARIAZIONE del 27/08/1988 n. 11486/1988 in atti dal 17/08/1999 P.F. 98 -99 -FUS .AMPL .DEM .PARZ . E N .C.	
3		5	134	2			C/6	2	33 m²	Euro 56,34 L. 108.900
									VIA MILANI piano: T; VARIAZIONE del 27/08/1988 n. 11486/1988 in atti dal 17/08/1999 P.F. 98 -99 -FUS .AMPL .DEM .PARZ . E N .C.	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria