

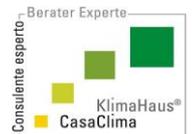
www.bassiprogetti.it

Architetto Giovanni Bassi

ph.d in ingegneria edilizia e territoriale

- progettista passivhaus certificato
- tecnico competente in acustica ambientale (Enteca 6147)
- abilitazione alla certificazione antincendio L. 818/84
- consulente energetico esperto CasaClima
- valutatore immobiliare Certificato ISO 17024 - UNI 11558 (Ricec P 150028 VI)

via U. Rattazzi, 20/3 - 36100 Vicenza (VI) tel. 0444 349757
cell. 348 3546485 CF: BSSGNN64P06L840L - P. IVA: 02472700240
e-mail - gianni@bassiprogetti.it - PEC: giovanni.bassi@archiworldpec.it



pagine n. 22 + 32 Allegati

Spett. Le

--- Omissis ---

Via del commercio, 56, CAP 36100 Vicenza (VI)

P.IVA --- Omissis ---

- PERIZIA DI STIMA -

Abitazione unifamiliare con piscina e dependance

in strada chiesa di Polegge, 78 a Vicenza (VI) Fg. 66 Mn. 253

P-130 - 2A

Vicenza, 26 febbraio 2024

Prot. 057_062_24/GB/gb-Agg.4

Oggetto: Stima del valore di mercato del complesso immobiliare costituito di una residenza, dagli spazi accessori e da una piscina, sito in strada della chiesa di Polegge, 78 a Vicenza (VI), di cui al Fg. 66, Mn. 253 Sub. 9, 15,16,17.

| 057_062 | P-130-2A | 26/02/2024 | --- Omissis --- | perizia P-130 2A-casa a Polegge -Agg. 04 | e-mail
s ---

1. REQUISITO

REDATTA PER CONTO: --- Omissis --- Via del commercio, 56 - CAP 36100 Vicenza (VI) P.IVA ---

Omissis --- PERSONA DI RIFERIMENTO PER DOCUMENTAZIONE. Rag. Ottorino Ravella, dott.

Francesco

Ioverno, Sintesi Studio associato Vicenza, Via Vecchia Ferriera, 59 Vicenza (VI).

DA PARTE DEL PERITO: Arch. Giovanni Bassi

ISCRITTO ALL'ORDINE: Degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 943.

CON STUDIO IN: Via Urbano Rattazzi, 20 - 36100 Vicenza (VI) Tel. 0444 349757 - fax 0444 349757 E-mail - gianni@bassiprogetti.it - giovanni.bassi@archiworldpec.it

DATA SOPRALLUOGO: 5.9.2023

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE:

La perizia ha come oggetto un complesso costituito di una abitazione unifamiliare con area di pertinenza e con le annesse strutture accessorie alla residenza, rappresentate da una dependance con pergola, da una piscina, da un deposito attrezzi, e da una centrale termica interrata. Si tratta di un fabbricato originato dalla ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato preesistente, acquistato nel 2007 (All. 8.1). In seguito alla verifica degli atti di compravendita e delle visure catastali storiche (All. 2.1), si può attestare che la proprietà oggetto di stima,

conseguentemente alla fusione dei mappali originari, ora ricomprenda i terreni di cui al Fg. 66 e Mn. 970 e 972, acquisiti con altro atto di compravendita (All. 8.2).

2. VALORE DI MERCATO (R.1.2.1)

La stima richiesta è qui intesa quale valore di vendita di mercato immobiliare con riferimento al Regolamento 575/2023/UE che all'Art. 4, comma 1, punto 76 dove si definisce il "valore di mercato" come:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"

Si specifica che la stima è riferita ai soli beni immobili, quindi come d'uso nelle perizie immobiliari, non comprende l'arredo interno. Il complesso edilizio si può ritenere libero in quanto il locatario si è impegnato a lasciare libero il complesso in tempi compatibili con la procedura di vendita individuata dal locatore (All. 1.1 e 1.2).

3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il complesso è costituito di tre corpi di fabbrica distinti e separati posti entro un'ampia area di pertinenza in parte carrabile e collegata all'accesso carrabile, in posizione nord, ed in parte a giardino, in posizione sud.



Vista aerea

Il complesso, in strada chiesa di Poggio, 78, località Poggio (VI), è in aperta campagna, nella prima periferia della città di Vicenza, a pochi minuti dal centro urbano della città. L'orientamento, come evidenziato dalla foto aerea è con il fronte rivolto a sud ovest, con la struttura accessoria (dependance, pergole, posti auto e piscina), orientata nord sud (leggermente ruotata). L'area di pertinenza è pavimentata per la parte a nord in corrispondenza dell'accesso carraio, mentre nella zona a sud è a giardino inerbito. Sul perimetro vi è una recinzione con rete metallica con siepe di oscuramento. L'accesso pedonale, dotato di copertura è allineato con il fronte principale dell'abitazione.

La via pubblica di accesso, (strada della chiesa di Poggio), è a quota nettamente inferiore al terreno agricolo ed i fossati presenti spesso, in occasione di precipitazioni particolarmente violente, non riescono a garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche, per cui la strada tende ad allagarsi, peraltro senza interessare l'abitazione che è a quota più elevata.

3.1. Abitazione Sub. 9 - L'abitazione principale è distribuita su due livelli. Si tratta di una costruzione con struttura in laterizio, solai e copertura in travi e tavolato di legno. Il piano terra presenta un corpo ad un solo livello sul lato est, sempre con copertura a doppia falda. La struttura della copertura è in legno e il manto di copertura in tegole di cemento anticcate. Esternamente il fabbricato si presenta con tamponamenti in laterizio intonacati, basamento/battiscopa in pietra e cornici delle aperture sempre in pietra. I pilastri del portico presente sul prospetto sono in mattoni faccia a vista. Tutte le aperture sono dotate di inferriate e di oscuri in legno. Esternamente la pavimentazione è in parte in pietra e in parte in cotto nelle parti pedonali, mentre sul retro, nella zona carrabile è in porfido con inserzioni in pietra.

Il cancello esterno a doppia anta è motorizzato, e l'ingresso all'area privata è arretrato rispetto alla strada di accesso (strada della chiesa di Polegge), che è particolarmente stretta anche se poco interessata al traffico veicolare.



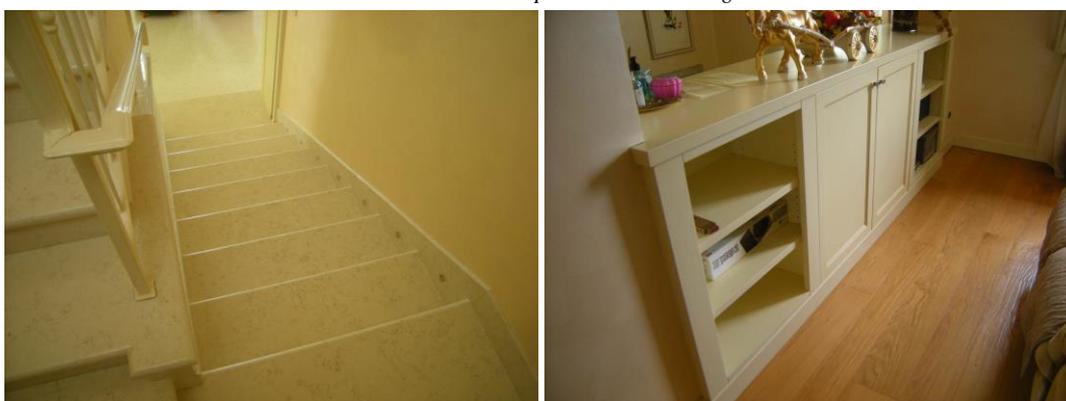
Viste esterne della parte abitativa

Internamente, l'abitazione è rifinita con boiserie in legno verniciato, pavimentazione terrazzo alla veneziana, scale in marmo, rivestimenti dei bagni in marmo. Al piano primo, le camere hanno pavimentazione in legno. A livello impiantistico la climatizzazione è realizzata con pavimento radiante, sia per il riscaldamento che per il raffrescamento. Ulteriormente è presente un impianto di deumidificazione, a servizio del raffrescamento a pavimento. L'impianto elettrico presenta una gestione domotica e sono presenti in tutti i vani, casse acustiche di diffusione sonora e punti di collegamento alla rete televisiva. Il parapetto della scala interna, come quello dei terrazzini posti a sud, è in acciaio verniciato. Nei bagni pavimenti e rivestimenti sono in marmo e seppur non aggiornatissimi, sono curati e ben realizzati. I serramenti e le porte sono in legno verniciato con superficie vetrata a doppio vetro. Si tratta certamente di finiture di ottimo livello, coerenti ad una abitazione di prestigio e di superficie certamente impegnativa. Non risulta disponibile la dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/2008

né per l'impianto elettrico né per l'impianto idrotermosanitario. I quadri elettrici sono comunque dotati di differenziale salvavita con sezionamenti delle varie parti dell'impianto.



Interno al piano terra – zona giorno



Interno dell'abitazione



Terrazzi al piano primo

È stata posizionata una caldaia a gas entro l'abitazione principale allo scopo di garantire sufficiente acqua calda sanitaria ai servizi presenti. La CT dotata di due pompe di calore geotermiche, è posta sotto alla zona piscina/dependance. La caldaia a gas, utilizzata solo per garantire il riscaldamento dell'acqua sanitaria, non risulta censita al catasto caldaie regionale, (e quindi non è autorizzata). Si dovrà quindi procedere alla regolarizzazione inserendo la caldaia nel CIRCE (Catasto caldaie regionale), e realizzando le opere necessarie a garantire l'utilizzo in sicurezza della caldaia stessa.

3.2. Dependance Sub. 16, Ripostiglio Sub. 15, piscina e Centrale termica Sub. 17 – La dependance fa parte di una struttura che comprende una copertura, un ripostiglio, delle pergole su pilastri in laterizio ed una piscina coperta. La dependance, unitamente al ripostiglio, presenta come da progetto approvato una copertura a doppia falda (vedi foto aerea), con manto in tegole di cemento. Diversamente, la piscina e le pergole, (quella utilizzata quale ricovero per le auto, e quella rivolta al giardino interno), oltre a presentare dei pannelli fotovoltaici posti su travi di copertura in legno, presentano anche dei pannelli sandwich posti inferiormente al campo fotovoltaico, che, con continuità, coprono completamente queste strutture. Si tratta di opere difformi ed abusive che dovranno essere ripristinate, per essere corrispondenti al progetto approvato, togliendo in sostanza la pannellatura sandwich che funge da copertura e rimontando poi i pannelli fotovoltaici che sono autorizzati dal titolo edilizio.



Interno dependance





Esterno dependance



Piscina con pergola coperta

Ulteriormente si rileva la presenza di serramenti che cingono completamente la piscina rendendola uno spazio chiuso mentre è stata autorizzata come piscina da esterni con una pergola in parte coperta dai pannelli fotovoltaici. Il progetto autorizzato riporta solo alcuni di questi serramenti, sul lato ovest in prossimità della dependance. Una volta ripristinata la copertura e tolti i serramenti non autorizzati, gli impianti di climatizzazione e ricambio aria, sono inutili, in quanto lo spazio chiuso abusivamente non avrà chiaramente necessità di essere climatizzato.

Ripostiglio Sub. 15

La dependance inoltre presenta una difformità in quanto la separazione tra il Sub 15 e 16, rappresentato da una partizione interna, non è stato realizzato. Il Sub 15 è inoltre costituito da un manufatto posto nell'angolo nord della proprietà come ricovero attrezzi. Si tratta di uno spazio realizzato con alcune difformità, in quanto le finestrate non appaiono nel progetto autorizzato ed inoltre la sagoma della copertura si allarga sul lato posto verso il confine nord. Si tratta di difformità cui si potrà porre rimedio semplicemente con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.



Partizione mancante tra Sub 13 e 14



Ricovero attrezzi

Centrale termica Sub. 17 – La centrale termica è posta inferiormente alla zona tra la piscina e la dependance. Sono presenti due pompe di calore, il gruppo pompe di circolazione, il sistema di recupero aria, gli inverter oltre ai bollitori e a tutta l'impiantistica che gestisce gli impianti del complesso immobiliare. Si tratta di una impiantistica certamente complessa ed evoluta anche se, come già illustrato in precedenza, si è successivamente provveduto a integrare l'impiantistica prevista, montando una caldaia a gas supplementare entro la parte abitativa. Sono presenti inoltre gli inverter e i quadri elettrici a servizio oltre che della CT, dei 5 impianti fotovoltaici. Il fatto che vi siano 5 distinti impianti fotovoltaici non si spiega se non con una discutibile interpretazione del DGRV 2508/2009 che poneva un limite di 6 kW per impianto ai fini di poter realizzare delle coperture esterne o delle pensiline. Verrebbe da dire inutilmente in quanto comunque le superfici su cui è stato posato il fotovoltaico non avevano le caratteristiche di altezza massima previste dal DGR. Per questo, il Comune di Vicenza ha richiesto che i pannelli fotovoltaici fossero posati su strutture aperte.



Va evidenziato che nonostante gli impianti siano certamente moderni, nel senso che sono state utilizzate delle soluzioni tutt'ora in uso come le pompe di calore e le sonde geotermiche, l'abitazione non ha il cappotto esterno ma solamente una muratura a cassetta con isolamento interno.



Centrale termica interrata

Sono presenti alcune infiltrazioni d'acqua che non paiono compromettere la funzionalità degli impianti. Va comunque tenuto conto che, come accennato, tutta la parte di trattamento aria a servizio della piscina, in seguito alla eliminazione dei serramenti non autorizzati e di alcune parti della copertura non ha alcuna necessità di essere presente, quindi in sostanza potrà essere eliminata. La presenza delle pompe di Calore geotermiche è certamente un fattore positivo ai fini della conformità dell'impianto alle prescrizioni normative vigenti ed al rispetto delle quote rinnovabili. Ulteriormente l'impianto fotovoltaico garantisce una riduzione dei consumi energetici in quanto le pompe di calore sono alimentate elettricamente.

4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFORMITA'



Estratto di mappa

La visura catastale storica al Catasto terreni (All. 2), evidenzia che l'attuale proprietà corrispondente al Fg 66 Particella 253, deriva da una fusione con soppressione dei seguenti mappali:

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **VICENZA (L840) (VI)**

Foglio 66 Particella 884

Foglio 66 Particella 886

Tipo Mappale del 19/05/2009 Pratica n. VI0178090 in atti dal 19/05/2009 (n. 178090.1/2009)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 66 n. 887,889,891,893,970,972

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **VICENZA (L840) (VI)**

Foglio 66 Particella 889

Foglio 66 Particella 972

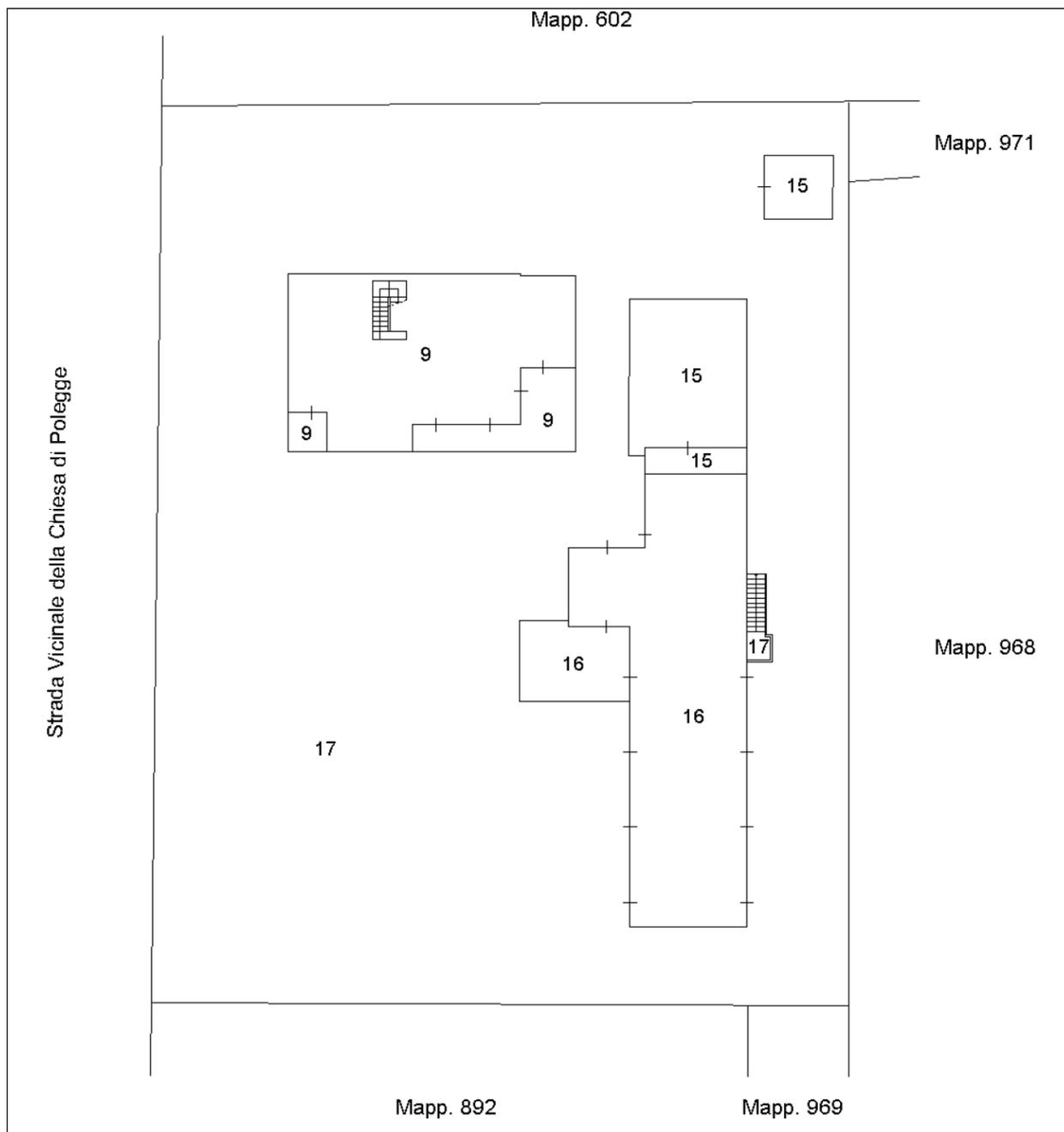
Foglio 66 Particella 970

Foglio 66 Particella 893

Foglio 66 Particella 887

Foglio 66 Particella 891

Tra i quali compaiono le Particelle 970 e 972, acquistate dalla MP. Srl in data 18.02.2009 con atto Rep. N. 82.921 Raccolta N. 15.064 (All. 8.2).

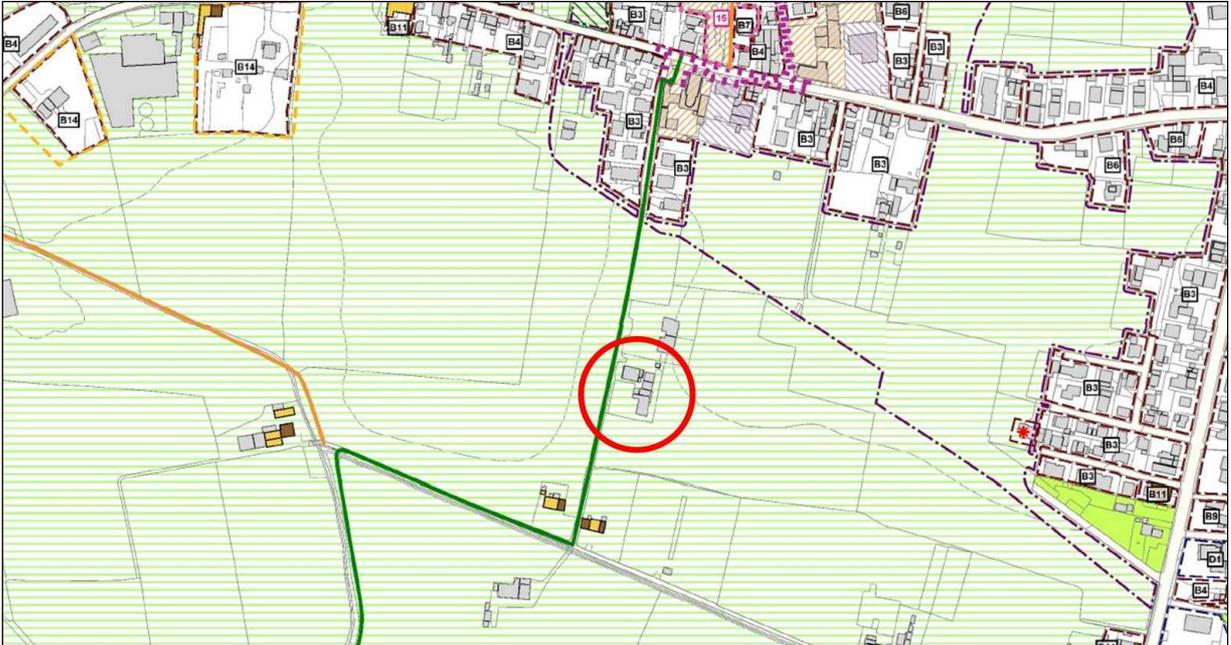


Elaborato Planimetrico

Per quanto rilevato sopra, **si può dichiarare la Conformità catastale** del complesso immobiliare. Sarà obbligo dell'acquirente il complesso immobiliare, procedere alla presentazione di un progetto di sanatoria avente l'obiettivo di rimuovere le difformità (o realizzare le opere, come ad esempio la partizione che separa il Sub. 13 dal Sub. 14), rispetto a quanto autorizzato nel progetto edilizio. Successivamente, una volta che le opere saranno state eseguite, l'acquirente dovrà procedere alla nuova variazione catastale al fine di redigere un accatastamento che sia conforme a quanto autorizzato a livello edilizio urbanistico. Gli oneri ed i costi sono detratti dal valore di stima del complesso immobiliare.

5. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CONFORMITA'

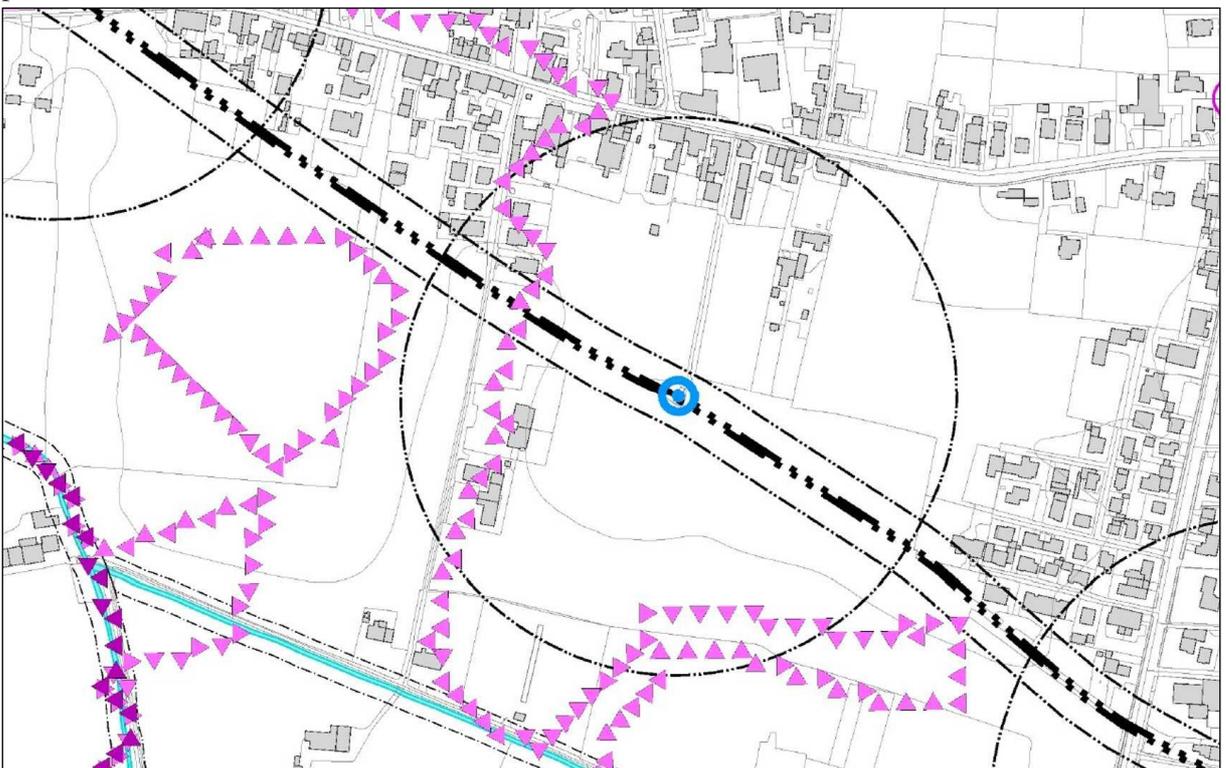
A livello urbanistico, il complesso immobiliare è collocato secondo il vigente Piano degli Interventi in ZTO E-Rurale, disciplinata nelle NTO all'art 40. (All. 10).



Planimetria Piano degli Interventi



Ulteriormente l'area è individuata con indice P1 di pericolosità idraulica. Tale indice, prevede per le nuove costruzioni un tirante d'acqua di 50 cm. Rispetto al piano di campagna, ma non si tratta ovviamente di una prescrizione retroattiva.





art. 14 PGRA - Pericolosità idraulica moderata - P1



art. 15 Risorse idropotabili e fascia di rispetto

Art. 14 Tutele

Disposizioni settoriali

1. Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)

- a. Nelle aree individuate dal Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA), si applicano le relative disposizioni per quanto efficaci. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo, gli interventi devono essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 5 delle NTA del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA).

Art. 15 Fasce di rispetto

Risorse idropotabili

- a. Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del DLgs. 152/2006, dal Piano Regionale di Tutela delle Acque e dagli atti di indirizzo regionali di applicazione del Piano.

In sostanza si tratta di un'area che si deve ritenere cristallizzata alla situazione attuale e non permette ampliamenti o valorizzazioni ulteriori di tipo edilizio/urbanistico. La destinazione degli immobili è compatibile alla residenza presente nell'area, come risulta peraltro dai titoli edilizi di seguito citati.

A livello edilizio il complesso immobiliare deriva dalla ristrutturazione di un edificio preesistente e dalla realizzazione di ampliamenti e varianti, anche in applicazione di provvedimenti autorizzativi Piano casa, che si riassumono di seguito (Allegati 5, 6 e 7):

N. UT 2654/61 P.G. 4076/61

N. UT 4072/61 P.G. 20612/61 Agibilità

N. UT 838/61 P.G. 4076/61

N. UT 2358/07 P.G. 34145/07 PdC

N. UT 2372/08 P.G. 34600/08 Pdc Variante

N. UT 4838/08 P.G. 70652/08 DIA Variante

N. UT 1288/09 P.G. 22003/08

N. UT 834/09 P.G. 152877/09 PdC

N. UT 1480/09 P.G. 28820/09

N. UT 4594/09 P.G. 74050/09 DIA Recinzione (capofila 834/09).

N. UT 1094/10 P.G. 16934/09 Fine Lavori

N. UT 1909/09 P.G. 31642/09 Agibilità (3837/10).

N. UT 3837/10 P.G. 49631/10 DIA Piano casa LRV 14/2009

N. UT 3974/11 P.G. 47582/11 PC per ripostiglio attrezzi

N. UT 1038/11 P.G. 14774/11 Agibilità Sub 9 e 10 (capofila 3837/10).

N. UT 1039/11 P.G. 14774/11 Fine Lavori (capofila 3837/10).

Le tavole allegate agli ultimi provvedimenti autorizzativi, evidenziano alcune difformità ed abusi (già accennate in precedenza), che riassumiamo di seguito:

- La prima è costituita dalla mancanza di una partizione tra il Sub 13 ed il Sub 14, posta tra la dependance ed il ripostiglio. A tale difformità si dovrà provvedere semplicemente

realizzando la partizione mancante. Si evidenzia che mentre la parte a ripostiglio non è ricompresa nella computazione della SU, diversamente la dependance è ricompresa. Per questo si tratta di un abuso piuttosto rilevante che deve assolutamente essere regolarizzato tramite una procedura in sanatoria, con la realizzazione della partizione mancante.

- La seconda è rappresentata dalla diversa realizzazione del manufatto ricovero attrezzi relativamente alla sagoma della copertura che si protende sul lato nord, diversamente da quanto riportato nelle planimetrie di progetto approvato. Si tratta di un abuso forse poco rilevante, ma che deve comunque essere regolarizzato tramite una procedura in sanatoria che registri la diversa conformazione della copertura.
- La terza e ben più rilevante difformità è costituita dai pannelli di copertura in lamiera sandwich posati:
 - sopra alle pergole in legno presenti sia nel portico posto a sud, della cucina;
 - superiormente alla piscina ed alla zona prospiciente il ripostiglio (Sub.15), adiacente alla dependance;
 - superiormente alla pergola laterale alla dependance (lato nord della dependance);
 - superiormente alla pergola laterale alla dependance (lato ovest della dependance);

Si evidenzia che si tratta di un abuso rilevante in quanto comporta la realizzazione di volumi urbanistici, che deve assolutamente essere regolarizzato tramite una procedura in sanatoria che preveda il lievo dei pannelli e quindi il ripristino dello stato approvato.

- La quarta irregolarità significativa è rappresentata dalla presenza di serramenti perimetrali alla piscina, che la rendono (unitamente ai pannelli di copertura), uno spazio chiuso. Anche questi serramenti dovranno essere eliminati (quelli non rappresentati nel progetto approvato), in quanto non autorizzati, sempre mediante la procedura in sanatoria che preveda il ripristino dello stato approvato.

Per quanto rilevato sopra **non è possibile dichiarare la Conformità urbanistica ed edilizia** del complesso immobiliare.

6. STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo stato di conservazione dell'immobile la cui ristrutturazione è stata completata nel 2011, appare nel complesso buono. Sono presenti alcune tracce di degrado per presenza di risalita capillare o di distacchi in prossimità del basamento in pietra, ma si tratta di fenomeni facilmente risolvibili con interventi contenuti e poca spesa.

Nella Centrale termica, posta in posizione distaccata dall'abitazione al piano interrato (inferiormente alla dependance), che alimenta l'acqua calda sanitaria e la climatizzazione invernale e estiva dell'abitazione (e della dependance) sono presenti alcune infiltrazioni d'acqua, presumibilmente dalla piscina. Il lamentato mal funzionamento della CT a servizio dell'acqua sanitaria come anche del riscaldamento della piscina è stato risolto da una caldaia aggiunta all'abitazione. In sostanza si può semplicemente prevedere il costo per le opere di inserimento della caldaia nel catasto caldaie (CIRCE).



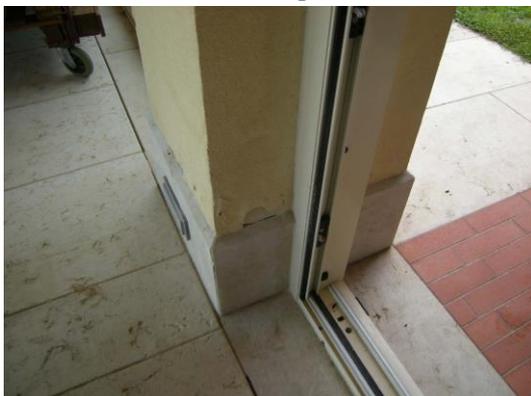
Infiltrazioni d'acqua e degrado delle parti metalliche



Tracce di distacco della tinteggiatura nelle parti esposte



Lesione sul basamento in pietra



Umidità di risalita

7. CONSISTENZA

L'individuazione della consistenza, per quanto riguarda i fabbricati, avviene con riferimento alle indicazioni della Camera di Commercio di Vicenza.

SUPERFICI COMMERCIALI PER IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE	
➤	100% delle superfici calpestabili
➤	Se si tratta di superfici mansardate abitabili: 100% fino a mt. 1,70 di altezza minima + 1/3 delle superfici inferiori
➤	100% superfici pareti divisorie e muri interni e perimetrali
➤	50% delle murature a confine con altre unità misurate per intero
➤	100% della quota del vano scala (al lordo dell'eventuale vano ascensore) proporzionale alle superfici dell'intero piano servito, misurate in proiezione orizzontale, una scala alla volta per ogni piano e quota dell'atrio di ingresso comune proporzionale alla somma delle superfici degli interi piani serviti, il tutto comprensivo delle murature perimetrali misurate secondo quanto indicato al punto precedente.
➤	Balconi e terrazze scoperte: <ul style="list-style-type: none">• Con dimensioni fino al 25% della superficie lorda servita: misurazione al 33%;• Con dimensioni dal 25% al 50% della superficie lorda servita: misurazione al 25%¹• Con dimensioni dal 50% al 100% della superficie lorda servita: misurazione al 15%²• Con dimensioni eccedenti il 100% della superficie lorda servita: misurazione al 10%³
➤	50% delle logge e balconi coperti
➤	50% di portici esclusivi
➤	65% di verande
➤	giardini e cortili ad uso esclusivo: fino al 50% della superficie lorda servita calcolati al 15%, oltre al 50% verranno calcolati al 10%;
➤	giardini e cortili ad uso comune: fino al raggiungimento della superficie coperta del fabbricato fuori terra non verrà computata alcuna percentuale, per le superfici eccedenti quanto sopra verranno computate al 10% per quota proporzionale tra le superfici delle unità immobiliari fuori terra.
➤	50% di cantine e depositi;
➤	70% di locali interrati collegati con abitazione principale (es taverne e lavanderie)
➤	Per autorimesse, posti auto coperti o scoperti la valutazione avverrà a corpo zona per zona.

Trattandosi nello specifico di un complesso immobiliare di pregio e di caratteristiche non comuni, ho ritenuto di apportare dei correttivi ad alcuni rapporti mercantili, in riferimento ad alcune superfici che assumono un valore diverso proprio a dipendere dal segmento di mercato e alle caratteristiche di questi spazi. Si tratta:

- dal rapporto mercantile riferito alla soffitta non abitabile che in questo caso risulta elemento estremamente marginale in quanto alle superfici del complesso edilizio, che garantiscono una sovrabbondanza di spazi accessori disponibili;
- dal rapporto mercantile che individua delle superfici altrimenti non computate come spazi è rappresentato dalle pergole scoperte che per caratteristiche di qualità rappresentano a tutti gli effetti degli spazi utilizzabili anche se con le specifiche che derivano dalle loro caratteristiche. In questo caso la qualità dello spazio realizzato merita l'essere valorizzato nella superficie commerciale.

		sup.	coeff.	sup. comm.
PIANO TERRA				
	abitazione	165	1,00	165
	portico ingresso	6	0,50	3
	portico coperto	17	0,50	9
	pergolato scoperto	18		
PIANO PRIMO				
	abitazione	145	1,00	145
	loggia	6	0,50	3
	loggia	11	0,50	6
SOFFITTA				
		165	0,33	54
DEPENDANCE				
	spazio abitabile	78	1,00	78
	pergolato scoperto	33		
	piscina pergolato	155		
	pergolato nord	82		
	ricovero attrezzi	10	0,50	5
	ricovero attrezzi	16	0,50	8
CT interrata				
	Centrale termica	64	0,50	32
	Sup. Totale costruito	970		
GIARDINO 50% sup. lorda servita				
		485	0,15	73
GIARDINO > 50% sup. lorda servita				
	1789,00	819	0,10	82
Sup. commerciale totale				661

Planimetrie consistenza, All. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

La valutazione va collocata in una prospettiva che, a parere, aiuta a comprendere il valore determinato attraverso l'MCA (Market Comparison Approach). Infatti, se da una parte non vi è dubbio che sia d'obbligo utilizzare questa metodologia per definire gli ambiti di riferimento del valore di mercato immobiliare, dall'altra, il segmento di appartenenza relativo ad abitazioni esclusive sia per la superficie che per il contesto come anche per gli spazi accessori presenti, porta a valutare il complesso immobiliare come un unicum da valutarsi essenzialmente a corpo. Questo deriva dal fatto che il mercato di riferimento per il segmento delle ville è certamente molto ridotto nella zona. Il numero è così contenuto da mettere in dubbio la presenza di un numero di richieste di acquisto tale da poterlo definire un mercato libero da condizionamenti, come è tipicamente per un mercato limitato. Ciò vale sia per l'immobile oggetto di stima, che per i comparabili che sono anch'essi singolari e spesso non definibili attraverso l'MCA. La dimostrazione si ha già nel reperimento dei comparabili appartenenti al segmento riferito alla categoria catastale A/7. La ricerca ha evidenziato due soli comparabili che si possano utilizzare (un terzo era a sud di Vicenza, quindi il valore non è stato ritenuto utilizzabile in quanto non associabile a questo segmento di mercato immobiliare). Altro aspetto rilevante è che si tratta di una tipologia edilizia, quella della villa extraurbana, che si rinviene sul mercato immobiliare come costruzione sino agli anni 70/80, e quindi i comparabili sono riferiti ad abitazioni datate, spesso in stato di conservazione abbastanza mediocre. La conseguenza è che i valori di dette abitazioni sono spesso piuttosto contenuti (si tratta spesso di edifici obsoleti da ristrutturare profondamente), e che le compravendite avvengono al ribasso in quanto l'acquisto ha spesso l'obiettivo della ristrutturazione e della valorizzazione del bene. Per questo nella individuazione dei prezzi marginali, allo scopo di comparare effettivamente i due esempi di comparabili recuperati, il costo per la manutenzione dell'immobile è molto elevato, così da tener conto dell'elevata qualità delle finiture e delle caratteristiche del bene oggetto di stima, oltre che delle caratteristiche tecnologiche e impiantistiche del complesso oggetto di stima.

8.1. Fase del mercato immobiliare di Vicenza

L'andamento del mercato immobiliare secondo l'Osservatorio Immobiliare, nella zona di Polesine è riassunto nella tabella di seguito riportata (Zona R1), ed è in leggera crescita dal 2021. Il riferimento è a compravendite di immobili in gran parte usati, come peraltro è quello oggetto di stima. Va comunque specificato che il fabbricato oggetto di stima si presenta, con delle finiture e con una qualità certamente degne di nota, superiori a quelle di molte abitazioni di nuova costruzione.

È disponibile anche un prezzo medio delle compravendite, nella via in cui è posta l'abitazione considerata.

Come solo riferimento indicativo, pare corretto evidenziare per la superficie commerciale considerata, il valore dell'immobile che in astratto ne deriverebbe:

Valore dell'immobile con stima parametrica:

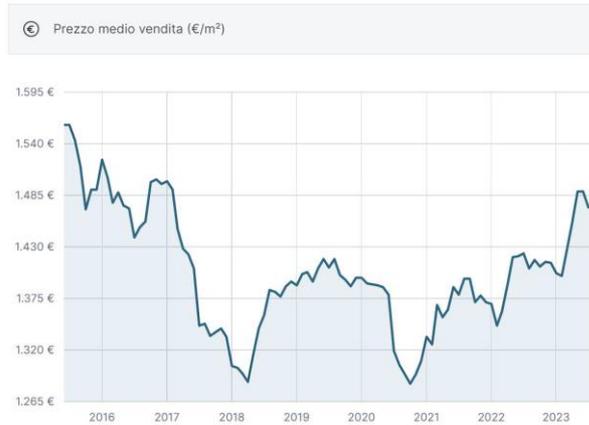
Sup. Commerciale 661 mq

Prezzo €/mq 1.492,0 €/mq (valore OMI)

Valore dell'immobile con verifica parametrica = $661 \times 1492 = 986.212,00$ Euro

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona San Bortolo, Piscine, San Paolo, Laghetto, Marosticana, Polesse

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona San Bortolo, Piscine, San Paolo, Laghetto, Marosticana, Polesse, sia in vendita sia in affitto.



A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.479 al metro quadro, con un aumento del 4,45% rispetto a Settembre 2022 (1.416 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona San Bortolo, Piscine, San Paolo, Laghetto, Marosticana, Polesse ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di € 1.489 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.346 al metro quadro.

Prezzi al metro quadro nelle strade e piazze in zona San Bortolo, Piscine, San Paolo, Laghetto, Marosticana, Polesse

Nella tabella sono evidenziati i prezzi per metro quadro degli immobili residenziali nelle vie, nelle piazze, etc. nella zona San Bortolo, Piscine, San Paolo, Laghetto, Marosticana, Polesse di Vicenza.

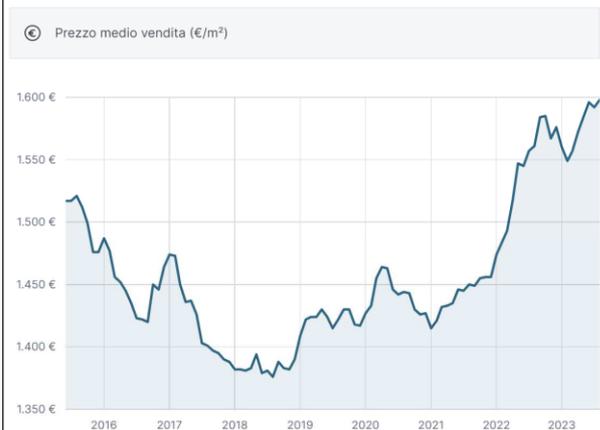
Tali valori per metro quadrato sono calcolati a partire dalle rilevazioni dell'Agenzia delle entrate sulle quotazioni del mercato immobiliare - OMI.

Indirizzo	Vendita(€/m²)	Affitto(€/m²)
Marosticana	1.558	2,13
Marosticana; Tre Scalini	1.456	-
piazzale Tiro a Segno	1.825	4,34
Strada del Cimitero di Polesse	1.433	1,04
Strada della Chiesa di Polesse	1.492	2,08
Strada di Polesse	1.492	2,08
Strada Maglio di Laghetto	1.559	4,17
Strada Ponte dei Carri	1.390	1,26
Strada Sant'Antonino	1.625	2,17
stradella dei Cappuccini	1.825	4,34

Estendendo all'intero Comune di Vicenza, i valori si mantengono praticamente gli stessi, come anche l'andamento del mercato.

Andamento dei prezzi degli immobili a Vicenza

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Vicenza, sia in vendita sia in affitto.



A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.598 al metro quadro, con un aumento del 0,88% rispetto a Settembre 2022 (1.584 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vicenza ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di € 1.598 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.456 al metro quadro.

Prezzi al metro quadro delle zone di Vicenza

Nel corso del mese di Agosto 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Vicenza è stato più alto nella zona Centro, con € 2.169 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Santa Croce Bigolina, Longara, Debba, San Pietro Intrigogna con una media di € 1.205 al metro quadro.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Vicenza è stato più alto nella zona Borgo Berga, Campedello, Riviera Berica, con € 12,18 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Casale, Valletta del Silenzio, Stanga con una media di € 8,00 al mese per metro quadro.

Zona	Vendita(€/m²)	Affitto(€/m²)
Centro	2.169	11,33
San Bortolo, Piscine, San Paolo, Laghetto, Marosticana, Polesse	1.479	10,13
Viale Trieste, Saviabona, San Francesco, Anconetta	1.423	8,75
San Pio X, Bertesina, Bertesinella, Ca' Balbi	1.235	9,16
Monte Berico, Gogna, Ferrovieri, Sant'Agostino	1.378	10,83
Santa Bertilla, San Felice, Cattane, Villaggio del Sole, Maddalene	1.285	9,2
Borgo Berga, Campedello, Riviera Berica	1.774	12,18
Casale, Valletta del Silenzio, Stanga	1.339	8
San Lazzaro, Viale Verona	1.446	9,49
Santa Croce Bigolina, Longara, Debba, San Pietro Intrigogna	1.205	8,87

Le Agenzie immobiliari restituiscono per la villa valori più elevati rispetto a quelle desunte dall'MCA come anche ai valori derivante dall'applicazione dei valori OMI, con stime di poco superiori al milione di Euro. Va detto che necessariamente si tratta di valutazioni espresse in modo indicativo in quanto si tratta di immobili che rappresentano un segmento di mercato piuttosto modesto come numero di vendite e quindi i riferimenti per le comparazioni sono necessariamente limitati.

8.2. Market Comparison Approach (MCA)

L'applicazione dell'MCA permette di determinare il valore con buona approssimazione ed in riferimento ai due comparabili (All. 9)

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
	Comparabile 1		Comparabile 2		
Prezzo totale (euro)		€ 250 000,00		€ 186 000,00	-
Data (mesi)	29,43	€ 18 395,83	46,87	€ 21 793,00	
Superficie principale (m ²)	296,00	€ 54 437,87	275,00	€ 48 699,00	388,00
Balconi - logge(m ²)	51,00	-€ 4 395,84	18,00	-€ 129,29	17,00
Cantina (m ²)	0,00	€ 5 602,54	49,00	-€ 4 956,09	26,00
Centrale Termica (m ²)	0,00	€ 0,00	5,30	€ 7 589,29	64,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Portico (m ²)	16,00	€ 905,03	47,00	-€ 3 102,94	23,00
Giardino (m ²) 10%	1060,00	€ 31 417,32	1110,00	€ 29 262,49	1789,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni	3	€ 10 400,00	2	€ 20 800,00	4
Stato di manutenzione (n)	1	€ 405 000,00	1	€ 405 000,00	4
Livello di piano	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
RISCALDAM. CENTRALIZZATO**	0	€ 1,00	0	€ 1,00	1
N. AFFACCI	4		3		4
		€ 771 762,75		€ 710 955,45	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili 1 e 2					8,6%
		Valore €		€ 741 359,10	< 5 %
		Valore unitario €/m ²		€ 1 152,97	
* si è considerato una durata anni	25	e vetustà anni	12		

Si evidenzia che la valutazione di cui sopra non comprende alcune parti del complesso edile e non comprende le spese tecniche e le lavorazioni da eseguire per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del complesso edilizio.

Le spese da sostenere a fine locazione per la sistemazione delle opere realizzate abusivamente e delle difformità presenti come anche la stima della piscina e della soprastante pergola, come le opere accessorie, non ricomprese nella stima redatta con il Marker Comparison Approach, portano il valore dell'immobile come illustrato nella tabella seguente. Ulteriormente è presente un impianto fotovoltaico di ben 18 kW di potenza. Per la stima dell'impianto fotovoltaico si è tenuto conto dell'obsolescenza dei pannelli, come anche del valore attuale degli impianti fotovoltaici che è considerevolmente inferiore a quanto speso all'epoca della realizzazione dell'impianto.

La stima tiene anche conto dell'importo significativo del bene immobile ed infatti il valore unitario in rapporto alla superficie evidenzia questa cautela che necessariamente deve essere espressa nel caso di complessi di queste dimensioni e quindi di valore.

8.3. Valore complessivo degli immobili

Valore di mercato (MCA)			Euro	741 359,10
Costi per Conformità Urbanistica ed Edilizia				
Spese tecniche sanatoria edilizia con rilievo dello stato di fatto			Euro	-4 500,00 €
Sanzione amministrativa			Euro	-516,00 €
Spese di segreteria			Euro	-340,00 €
Regolarizzazione Catasto caldaie			Euro	-500,00 €
Realizzazione partizione tra Sub.13/14				-2 000,00 €
Rimozione serramenti portico			Euro	-1 500,00 €
Pratica catastale			Euro	-1 500,00 €
Regolarizzazione Urbanistica Edilizia con eliminazione del pannello sandwich di copertura			Euro	-15 000,00 €
Costi opere accessorie	Sup	Costo unitario		Costo totale
Pergola nord	82	450,00 €	Euro	36 900,00 €
Pergola piscina e opere accesorie	155	450,00 €	Euro	69 750,00 €
Piscina con impianti			Euro	40 000,00 €
Impianto fotovoltaico			Euro	9 500,00 €
Valore di mercato immobiliare			Euro	871 653,10 €

Si può quindi dichiarare relativamente all'intero complesso immobiliare il seguente valore delle opere eseguite e degli immobili:

Valore di mercato Euro 871.653,10 (Ottocentostantunomilaseicentocinquantatre/10)
--

9. **LIMITI E ASSUNZIONI** (rif. Linee guida ABI 11/2018 Punto R.4.5)

La perizia di stima tiene conto dei costi in opere e prestazioni professionali, che saranno necessari per procedere alla sanatoria ed al lievo delle opere abusive, queste ultime a carico dell'acquirente.

10. **CONCLUSIONI**

Se la procedura MCA permette una stima degli spazi interni ed esterni riferiti ai valori del mercato immobiliare, a parere non permette di comprendere nella stima elementi quali la piscina e la sistemazione esterna, come anche delle pergole scoperte presenti nel complesso immobiliare. Le opere accessorie normalmente non vengono considerate ma in questo caso si tratta di opere di qualità e di dimensione (e quindi di costo), che valorizzano l'immobile e che quindi non è possibile

non valutare. Tali opere, nella misura in cui conferiscono valore al complesso immobiliare, sono state stimate a parte, considerando sia il valore attuale che la vetustà.

Vicenza 26 febbraio 2024

Arch. Giovanni Bassi



INDICE

1. REQUISITO	p. 1
2. VALORE DI MERCATO (R.1.2.1)	p. 2
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	p. 2
3.1. Abitazione Sub 9	p. 3
3.2. Dependance Sub. 14, Ripostiglio Sub. 13, piscina e Centrale termica Sub. 12	p. 5
4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFORMITA'	p. 9
5. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'	p. 10
6. STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI	p. 13
7. CONSISTENZA	p. 15
8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	p. 16
8.1. Fase del mercato immobiliare di Vicenza	p. 17
8.2. Market Comparison Approach (MCA)	p. 19
8.3. Valore complessivo degli immobili	p. 20
9. LIMITI E ASSUNZIONI	p. 20
10. CONCLUSIONI	p. 20

ELENCO ALLEGATI

- All. 1 Accordo transattivo - Locazione
- All. 2 Visure catastali
- All. 3 Elenco Subalterni
- All. 4 Aggiornamento catastale
- All. 5 PdC
- All. 6 Agibilità
- All. 7 Consistenza
- All. 8 Atti di provenienza
- All. 9 Atti di compravendita immobili comparabili
- All. 10 Stralcio documentazione autorizzativa agli atti presso il Comune di Vicenza.
- All. 11 Relazione Fotografica
- All. 12 Stralcio NTO
- All. 13 Contratto con GSE per impianto Fotovoltaico
- All. 14 Attestati di Prestazione Energetica

 All. 1.1-risoluzione consensuale con firme.pdf	 All. 6.2-Agibilità.pdf
 All. 1.2-accordo transattivo con firme.pdf	 All. 7.1- Consistenza -esterni-CT.pdf
 All. 2.1-Visura VICENZA Fg.66 Par.253 .pdf	 All. 7.2- Consistenza -Abitazione.pdf
 All. 2.2-Visura VICENZA Fg.66 Par.253 Sub.9 .pdf	 All. 7.3- Consistenza -Ripostiglio.pdf
 All. 2.3-Visura VICENZA Fg.66 Par.253 Sub.12 .pdf	 All. 7.4- Consistenza -Dependance.pdf
 All. 2.4-Visura VICENZA Fg.66 Par.253 Sub.13 .pdf	 All. 8.1-FG 66 mapp 253 Vicenza - abitazione.pdf
 All. 2.5-Visura VICENZA Fg.66 Par.253 Sub.14 .pdf	 All. 8.2-FG 66 mapp 970 972 Vicenza - terreni.pdf
 All. 3-Elenco Sub-VI-Fg 66 Mn253.pdf	 All. 9.1-C397D643-1762-47C4-B128-001A72F88A19.pdf
 All. 4.1-111_modulistica.pdf	 All. 9.2-0DAED61A-DD4C-4C24-898E-2D512E007F8F.pdf
 All. 4.2-NCV034.PDF	 All. 10-Stralcio Documentazione Autorizzativa.pdf
 All. 4.3-NCV035.PDF	 All. 11-Rel foto.pdf
 All. 4.4-Registrazione e cassa 034.pdf	 All. 12-NTO art 40.pdf
 All. 4.5-Registrazione e cassa 035.pdf	 All. 13.1-Convenzione GSE.pdf
 All. 4.6-Registrazione e cassa PREGEO.pdf	 All. 13.2-Convenzione GSE.pdf
 All. 5-PdC PG 34600.pdf	 All. 14.1-APE 1 Vicenza Str. Ch. Polegge.pdf
 All. 6.1-Agibilità.pdf	 All. 14.2-APE 2 Vicenza Str. Ch. Polegge.pdf