

VITTORIO GIACOMIN ARCHITETTO

Via Treviso 29/T - 36010 - MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - tel. 0444- 946542 -

Part. IVA: 02654740246 - Cod.Fisc.: GCM VTR 60D16 L840E - e-mail: vgiacomin@laboratorioarchigiano.it

Comune di Vicenza

Provincia di Vicenza

PERIZIA DI STIMA GIURATA E ASSEVERATA SULLA CONSISTENZA IMMOBILIARE DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO OGGETTO DI COMPRAVENDITA

Il sottoscritto, **GIACOMIN arch. Vittorio**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 757, **libero professionista** dal 1991, nel mese di marzo 2019 ha ricevuto incarico, giusta Determina n. 14/2019, prot. 102 del 12-03-2019 dal Segretario-Direttore dell'IPAB per i Minori di Vicenza - cod.fisc. – PV 95122480247–, con sede a Vicenza (VI) in via Durando, 84, di redigere una perizia di stima al fine di conoscere **il più probabile valore commerciale** di un appezzamento di terreno (mappali 1149 – 137 – 2195 - 2197 del foglio 9). Tale bene è ubicato a Vicenza (VI) in una laterale di Viale della Pace, Via Ferreri e Via Pittarini, zona di S. Pio X.



VITTORIO GIACOMIN ARCHITETTO

Via Treviso 29/T - 36010 - MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - tel. 0444- 946542 -

Part. IVA: 02654740246 - Cod.Fisc.: GCM VTR 60D16 L840E - e-mail: vgiacomin@laboratorioarchigiano.it

Allo scopo di accertare l'effettiva consistenza di tale immobile in data 17 aprile 2019 mi sono recato in sito per prendere visione dello stato dei luoghi.

PROVENIENZA DEL CESPITE

Trattasi di cespite proveniente dalla eredità del sig. Diego Tolio, deceduto in data 01-08-2018, il quale ha disposto il proprio testamento in forma pubblica, raccolto dal notaio Anna Maria Fiengo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa (n. 557 del repertorio atti "mortis causa"). Il verbale di registrazione di testamento pubblico è stato redatto in data 03-08-2018 dal notaio medesimo Rep. n. 68674, Raccolta n. 16479.

Con delibera n. 9 del 10 settembre 2018 il Consiglio di Amministrazione dell'Ente ha disposto l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario.

Tali documenti sono a disposizione dell'Ente.

DESCRIZIONE CATASTALE DEI TERRENI

NCT

- Comune di Vicenza (visura e mappa allegata alla presente Stima)

Foglio 9, Mappale **1149**, prato, classe 2, 86 mq – RD 0,49 €, RA 0,24 €.

Foglio 9, Mappale **137**, seminativo arborato, 931 mq – RD 7,93 €, RA 4,33 €.

Foglio 9, Mappale **2195**, seminativo arborato, 2.116 mq – RD 18,03 €, RA 9,84 €.

Foglio 9, Mappale **2197**, BCNC, 2.213 mq.

Per un totale di superficie catastale pari a **5.346** mq.

DESCRIZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

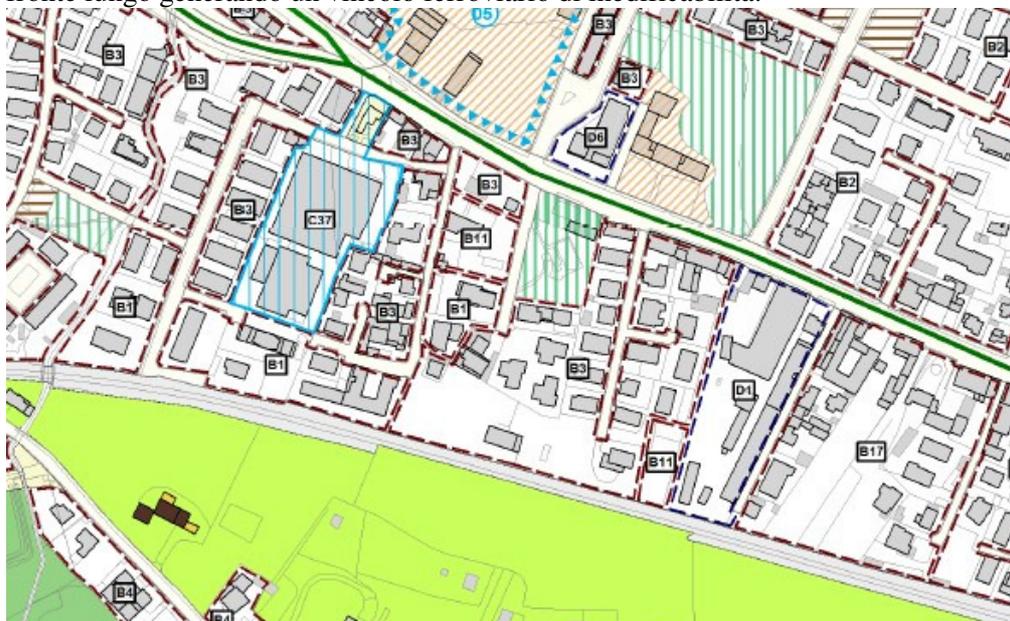
VITTORIO GIACOMIN ARCHITETTO

Via Treviso 29/T - 36010 - MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - tel. 0444- 946542 -

Part. IVA: 02654740246 - Cod.Fisc.: GCM VTR 60D16 L840E - e-mail: vgiacomin@laboratorioarchigiano.it

Il cespite in oggetto si trova all'interno della **ZTO B3** – Zona residenziale e mista esistente e di completamento. La zonizzazione ammette un indice **Uf (mq/mq) pari a 1** ed ammette una latezza massima pari a **12 mt.**

Come si evince dall'immagine sotto riportata ripresa dalla cartografia di PI, la presenza rilevante appare la ferrovia posta a sud del lotto medesimo che ne lambisce il fronte lungo generando un vincolo ferroviario di inedificabilità.



DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare è situata all'interno Viale della Pace, in direzione sud.

Il terreno di forma irregolare è accessibile solo da Via Ferreri e Via Pittarini. La stessa via muore giusto nel lotto medesimo.

Si specifica che il mappale 2.195 a ovest, gode di una servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sul mappale -ora- 447, costituita nell'atto di frazionamento e compravendita tra Tolio e Perdonzin in data 05.12.1953, Notaio Giuseppe Todescan, come trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, numero 37, registro generale n° 37, in data 04.01.1954.

VITTORIO GIACOMIN ARCHITETTO

Via Treviso 29/T - 36010 - MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - tel. 0444- 946542 -

Part. IVA: 02654740246 - Cod.Fisc.: GCM VTR 60D16 L840E - e-mail: vgiacomini@laboratorioarchigiano.it

Tale servitù è sempre stata pacificamente riconosciuta dalla proprietà servente, per ultimo nel progetto (ditta Perdonzin Gianna e Paolo) di modifica della recinzione perimetrale (Comune di Vicenza, UT 1637/2013). Tale modifica è stata contestata dal Sig. Diego Tolio con azione possessoria avanti al Tribunale di Vicenza. Tale istanza è stata rigettata dal Giudice, con provvedimento emesso in data 22.03.2016 ove pur si riconosceva l'esistenza di tale servitù. Il Sig. Tolio avanzava a tal punto reclamo avanti al Tribunale di Vicenza che, con decreto di rigetto del 19.07.2017, pur riconoscendo nuovamente la servitù non ha ritenuto di accogliere la contestazione sulla modifica della recinzione.

La larghezza del varco, come si può vedere dalla foto è adeguata al passaggio di mezzi, anche d'opera tale da consentire un ingresso agevole al lotto anche da questa via.



La doppia possibilità di accesso al terreno da due distinte vie collocate sulle teste dell'appezzamento consente una maggiore fruibilità del lotto dando libertà alla futura progettazione che consente di ipotizzare lotti distinti e autonomi.

La stessa Via Pittarini è dotata dei servizi infrastrutturali come Via Ferreri.

Particolare del cespite quotato.

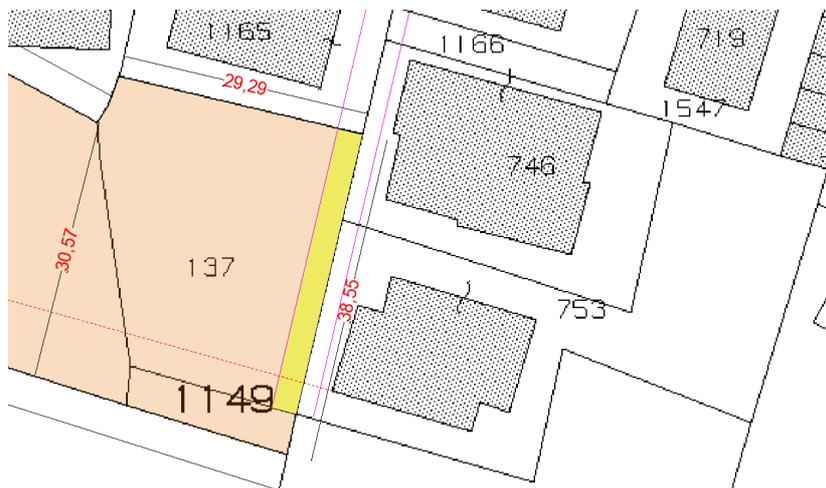
VITTORIO GIACOMIN ARCHITETTO

Via Treviso 29/T - 36010 - MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - tel. 0444- 946542 -

Part. IVA: 02654740246 - Cod.Fisc.: GCM VTR 60D16 L840E - e-mail: vgiacomin@laboratorioarchigiano.it



Sul lato opposto a via Pittarini, a est, il confine di proprietà non appare coincidente con la dividenda generata tra i mappali 137 e 753 a danno della proprietà per una superficie di circa 100 mq (in giallo), salvo più precise misurazioni.



La profondità minima del lotto in direzione nord-sud è pari a circa 30 ml; sussiste peraltro, vista la vicinanza con la linea ferroviaria, la necessità di richiesta di deroga ai sensi del DPR 753/1980, deroga probabilmente concessa in allineamento agli edifici esistenti come evidenziato nella linea rossa nell'immagine sopra.

VITTORIO GIACOMIN ARCHITETTO

Via Treviso 29/T - 36010 - MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - tel. 0444- 946542 -

Part. IVA: 02654740246 - Cod.Fisc.: GCM VTR 60D16 L840E - e-mail: vgiacomin@laboratorioarchigiano.it

A ridosso del lato sud (che misura circa 138,98 ml) vi è la presenza di un edificio rurale di proprietà in stato di abbandono il quale presenta una superficie coperta di circa 285 mq, edificio non più recuperabile che dovrà, in caso di intervento, essere demolito o conservato in alcune sue parti al fine di consolidare la nuova costruzione rispetto al vincolo ferroviario esistente.

Più in generale il terreno si presenta coltivato a prato e ad un eseme visivo non emergono situazioni particolare di pregiudizio qualora l'Ente proprietario intenda procedere alla vendita o alla costruzione di un edificio.

Via Ferreri e Via Pittarini, da quanto si evince dai pozzetti in superficie sono dotate di luce, acqua, gas, telefono, fognature, fino quasi al tratto terminale. Resta da verificare, in particolare per le fognature, che la sezione sia adeguata all'allaccio delle potenziali unità abitative che si possono realizzare.

CONSIDERAZIONI SUL VALORE COMMERCIALE

Geograficamente il terreno è collocato in due strade, ora a fondo cieco per le auto, in una posizione interessante rispetto alla città in quanto posta a ridosso dell'aperta campagna, ancorché con la linea ferroviaria, ma allo stesso tempo, in zona molto aderente agli accessi e ai servizi principali alla città (la distanza dai negozi o dalla fermata dell'autobus è a meno di 200 mt), in diretto collegamento (attraverso le vie Pittarini e Ferreri) ad una porzione di Viale della Pace di recentissima riqualificazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Il terreno è inserito in una aggregazione urbana con presenza fitta di edifici su tre lati, come si può osservare dalla foto aerea.

VITTORIO GIACOMIN ARCHITETTO

Via Treviso 29/T - 36010 - MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - tel. 0444- 946542 -

Part. IVA: 02654740246 - Cod.Fisc.: GCM VTR 60D16 L840E - e-mail: vgiacomini@laboratorioarchigiano.it

Tale aggregazione è separata dalla presenza della linea ferroviaria oltre la quale si estende verso i colli Berici ancora una bella campagna.

Come detto si registra quale elemento di disturbo la presenza della ferrovia.

Il bene oggetto di stima è comunque da ritenersi in una zona appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare per le caratteristiche generali sopra descritte, oltre che per la vicinanza con la caserma Ederle e la relativa vicinanza con il centro della città, ben collegate da una importante infrastruttura ciclabile.

Occorre tenere presente che in questo momento il mercato immobiliare registra ancora una domanda poco viva, anche se per unità residenziali con le caratteristiche spiccatamente antisismiche e di contenimento energetico l'interesse è prevalente.

Da considerare inoltre l'aspetto commerciale legato alla possibilità di frazionare il cespite in due distinti interventi per il fatto della presenza di due strade contrapposte su i due lati corti.

Questa operazione potrebbe avere il merito di incrementare il valore dell'area per il fatto che l'intervento così spezzato sarebbe di minor impatto e consentirebbe una migliore qualità abitativa.

Tuttavia, per prudenza, viene qui condotta una valutazione distributiva sul lotto più restrittiva (ovvero si considera il cespite come un corpo unico) in considerazione della superficie massima costruibile costruibile 5.346 mq su quattro livelli, piano terra compreso, è verosimile si possano realizzare circa 42/43 unità abitative con dimensione variabile lorda da 100 e 110 mq. Lo sviluppo di questa schema mostra che ipotizzando di non intervenire con un interrato si possono sviluppare 6 garage da 30 mq lordi, circa e i restanti da 24 mq lordi, circa.

VITTORIO GIACOMIN ARCHITETTO

Via Treviso 29/T - 36010 - MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - tel. 0444- 946542 -

Part. IVA: 02654740246 - Cod.Fisc.: GCM VTR 60D16 L840E - e-mail: vgiacomin@laboratorioarchigiano.it

Qualora si valutasse di realizzare i garage interrati potrebbero essere realizzati ulteriori 15 unità con le caratteristiche dimensionali sopra descritte però con il pregio di essere collocate al piano terra e avere a disposizione, per alcune, dei giardini.

In considerazione di tutto quanto sopra descritto, valutata quindi la posizione del terreno rispetto al quartiere e alla città, trascurando il valore indicato nella delibera del comune di Vicenza riguardo al valore delle aree edificabili, perché del tutto avulso dalla realtà del mercato, ritengo in prima ipotesi valutativa (A) equo assegnare un valore a mq pari a **360,00 €/mq**.

Un secondo criterio di valutazione (B) può essere il seguente.

Dal punto di vista della appetibilità commerciale di un terreno si può considerare che il valore di incidenza del terreno per singola unità in un contesto periurbano come quello sopra descritto possa assumere un valore variabile da 34.000 € a 38.000 € per gli alloggi al piano terra. Oltre questo valore l'operazione inizia a diventare non interessante dal punto di vista dell'investimento.

Occorre considerare che questo ragionamento vale per le unità fuori terra, le unità generate dalla decisione di eseguire i garages nell'interrato si portano appresso la limitazione del costo di intervento nel sottosuolo. Si può ritenere che circa il 25% delle unità aggiuntive con presenza di interrato non generi maggior introito per il fatto che parte di questo maggior introito dovrà servire per compensare i maggiori costi.

Tuttavia l'intervento nell'interrato consente la realizzazione di garages più spaziosi con l'ausilio di cantine e ciò può aiutare a compensare l'investimento iniziale. Starà

VITTORIO GIACOMIN ARCHITETTO

Via Treviso 29/T - 36010 - MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - tel. 0444- 946542 -

Part. IVA: 02654740246 - Cod.Fisc.: GCM VTR 60D16 L840E - e-mail: vgiacomin@laboratorioarchigiano.it

l'operatore economico valutare la soluzione più vantaggiosa che appare comunque quella di realizzare i garage nel sottosuolo.

Si specifica che potrebbero esservi dei costi indotti per oneri di mitigazione prescritti da RFI valutabili in circa 200.000 €.

S T I M A D E L V A L O R E

Il sottoscritto Perito GIACOMIN arch. VITTORIO in esecuzione all'incarico ricevuto, tenute presenti le considerazioni di cui sopra, considerati valori di compravendita recenti riscontrati in zone analoghe, stima/assegna al cespite il seguente valore:

Criterio (A)	MQ. 5.346,0	x	360,00 €	=	1.924.560,0 €
Criterio (B)	N.U. 42,5	x	34.000 €	=	1.445.000,00 €
Criterio (B) piani terra	N.U. 14	x	38.000 €	=	532.000,00 €
Totale Criterio (A)				=	1.924.560,0 €
Totale Criterio (B)				=	1.977.000,0 €
Oneri di mitigazione				=	- 200.000,0 €

Al cespite, nel suo complesso, stimato secondo le valutazioni commerciali sopra descritte, viene assegnato un Valore di STIMA pari a Euro 1.950.000 (unmilioneovecentocinquantamilaeuro/00) in considerazione che il minor valore rispetto alla media dei due criteri sopra descritti compensa il costo di demolizione dell'edificio esistente.

A tale valore si detraggono gli oneri di mitigazione come sopra descritti e indicati, pertanto il **valore finale** assegnato al cespite è pari a **Euro 1.750.000** (unmilione-settecentocinquantamilaeuro/00).

VITTORIO GIACOMIN ARCHITETTO

Via Treviso 29/T - 36010 - MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - tel. 0444- 946542 -

Part. IVA: 02654740246 - Cod.Fisc.: GCM VTR 60D16 L840E - e-mail: vgiacomini@laboratorioarchigiano.it

Allego:

all. 1 - planimetria catastali del cespite, scala 1:2000;

all. 2 - visure catastali dei quattro mappali;

all. 3 - documentazione fotografica.

Monticello Conte Otto, lì 07 maggio 2019

In fede: arch. Vittorio GIACOMIN