

COMUNE DI MALO
PROVINCIA DI VICENZA
Via S. Bernardino, 19 - 36034 Malo (VI)

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

PROPRIETARIO

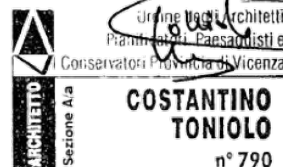
COMUNE DI MALO (VI)

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

*"CEOD - PALAZZO LEA CORIELLI"
sito nel Comune di Malo in
Via Cardinal De Lai, 14-16*

Costabissara, 14/03/2017

Il Tecnico Incaricato
Arch. Costantino Toniolo



Il sottoscritto Arch. Costantino Toniolo iscritto all'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 790 dal 10.09.1991 su incarico del Comune di Malo sito in Via S. Bernardino, 19, redige la relazione tecnico-estimativa dell'immobile sotto indicato:

- "CEOD - PALAZZO LEA CORIELLI" sito nel Comune di Malo in Via Cardinal De Lai, 14 - 16.

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale è proprietaria di un immobile adibito a CEOD, identificato al catasto urbano al Foglio 5 mappale n. 205 e 1311 - cat. B/2 - consistenza mc. 4679 e mq. 874 - rendita euro 7.732,80, giusto:

- a) strumento pubblico (atto pubblico) del 10.03.1987 - voltura n. 574887 in atti dal 14.01.1991 - Repertorio n.: 74939 - Rogante: Ferrigato Umberto - Sede: Schio - Registrazione: UR - Sede: Schio n. 245 del 24.07.1987;
- b) vincolo di destinazione a Ceod del 02.02.1988 - Repertorio n.: 2858 - Rogante: Segretario Comunale - Sede: Malo - Registrato a Schio il 05.02.1988 al n. 187 Serie 3 - Sede: Schio;
- c) delibera del 04.11.2008 - Voltura n. 2178.1/2009 in atti dal 11.02.2009 (protocollo n. VI0042675) - Repertorio n.: 3322 - Rogante: Regione Veneto - Sede: Venezia - delibera di Giunta Regionale Veneta;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 22.03.2016 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2016, dove sono stati individuati i beni non più funzionali al Comune e oggetto di alienazione a privati. L' Amministrazione Comunale ha inserito l'immobile in argomento nell'elenco dei beni non più funzionali al Comune e si evidenzia che le relative aste pubblicate negli ultimi anni non hanno avuto nessun offerente.

A seguito dell'incarico affidatomi dal Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica Geom. Giovanni Toniolo, giusta determinazione n. 670 del 29.11.2016, per la presentazione di una stima dell'immobile denominato "CEOD - PALAZZO LEA CORIELLI" sito nel Comune di Malo, dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi ed i necessari accertamenti presso gli Uffici Comunali e gli Uffici del Territorio redigo la presente perizia di stima.

PERIZIA DI STIMA

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune	Comune di MALO (Codice: E864) Provincia di VICENZA
Toponomastica	Via Cardinal Gaetano De Lai n. 14 n. 16 piano: T - 1 - 2 - S1

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

- a) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 5 mapp. 205 e 208 ricadono in **Zona Centro Storico (Zona A1)** disciplinata dagli artt. 16, 18, 19 e 20 delle Norme Tecniche Operative e dal Prontuario per la qualità architettonica ed ambientale del P.I.;
- b) l'immobile censito in Catasto al Fg. 5 piccola parte del mapp. 208 è soggetto al **Vincolo di Rispetto dei Corsi d'Acqua (V2) (RICOGNITIVO)**, definito dall'art. 12, punto 2.2.B) delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- c) l'immobile censito in Catasto al Fg. 5 mapp. 208 è soggetto al **Vincolo Paesaggistico (V5) (RICOGNITIVO/PRESCRITTIVO)**, di cui al (D.Lgs. 42/04, art. 142, lett. c): *corsi d'acqua* definito dall'art. 12, punto 2.5) delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- d) l'immobile censito in Catasto al Fg. 5 mapp. 208 è soggetto al **Vincolo Verde Privato (V8) (PRESCRITTIVO)**, definito dall'art. 12, punto 2.8) delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- e) l'immobile censito in Catasto al Fg. 5 piccola parte del mapp. 208 è classificato sotto l'aspetto geologico: **Aree non idonee ai fini edificatori**, disciplinate dall'art. 62, punto 4) delle Norme Tecniche Operative del P.I.
- f) Si certifica inoltre che gli immobili censiti in Catasto al Fg. 5 mapp. 205 e 208 sono assoggettati a **Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Centro Storico**, approvato con deliberazione del C.C. n. 64 del 11.06.1996 e successive varianti, disciplinato dalle relative norme di attuazione.

Il citato piano di recupero prevede per gran parte dell'immobile censito in Catasto al Fg. 5 mapp. 208 un'area classificata "**Verde pubblico attrezzato**" - **VP11** come indicato nella tavola P.1 "Attrezzature Collettive".

PROSPETTO DEGLI INDICI DI ZONA

Z.T.O.	Descrizione	Indice Territ.le	Altezza massima
		mc/mq	m-
A1	Zona Centro Storico	Volume esistente x1,20 con max di 2,50 mc/mq	non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico ricadenti nella stessa zona ed espressa in numero di piani fuori terra.

CENTRO ABITATO

Gli immobili ricadono all'interno del perimetro del Centro Abitato così come approvato con Delibera di G.C. n. 176 del 05/10/2004 ai sensi degli artt. 3 e 4 del "Nuovo codice della Strada" approvato con D. L.vo 30/04/1992 n. 285 e successive modificazioni.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 708 del 02/05/2012 ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e con deliberazione n. 427 del 10/04/2013 ha adottato una variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C. 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica.

Tali strumenti di pianificazione territoriale possono prevedere delle ulteriori prescrizioni o vincoli non presenti negli strumenti urbanistici comunali.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile denominato "Ceod - Palazzo Lea Corielli" risale al 1740 circa e presenta uno stile architettonico di impostazione neoclassica, con aggiunta di alcune superfetazioni di epoca più recente.

E' identificato catastalmente con il mappale 205 foglio 5 del Comune di Malo, con superficie al catasto terreni di m² 1.877 ed è costituito da un piano interrato ad uso cantina, con volte in mattoni, delle superficie lorda di circa m² 143,82, da un piano terra composto da salone centrale ed altri locali ad uso CEOD, con cucina e servizi igienici e portico di collegamento alla Via Card. De Lai, della superficie complessiva lorda di circa m² 300,03, da un primo piano, sempre attrezzato a CEOD, della superficie lorda di circa m² 300,03 e da un sottotetto abitabile con copertura a padiglione su struttura in legno con tavelle in cotto a vista, con altezze interne utili medie di oltre ml 3.70, con servizi igienici ed altri locali di servizio, della superficie lorda complessiva di circa m² 254,11; tutti i piani sono collegati tra loro ad una ampia scala a due rampe, ad una rampa solo quella che collega la cantina, mentre i piani terra, primo e secondo sono collegati tra loro anche da ascensore, posto in essere in epoca recente per la adattabilità del fabbricato a sede CEOD di Malo.

L'immobile sempre identificato con il mappale 205 è costituito inoltre da un porticato con annessa centrale termica, della superficie lorda di circa m² 240,93 confinante con strada pubblica laterale a Via Card. De Lai.

Il tutto si presenta in discreto stato di conservazione. La facciata a nord-est si affaccia su Via Card. De Lai mentre la facciata sud-ovest è rivolta su corte esclusiva interna, perimetrata da recinzione in muratura, con apertura su terreno pianeggiante.

In quanto alle caratteristiche estrinseche, si rileva che l'immobile è ubicato in zona centro abitato, alla distanza di circa 500 ml dal centro degli affari, dei ritrovi e degli uffici, tuttavia l'immobile si può considerare ben inserito nel tessuto residenziale ancora avvolto profondamente nel manto della storia, che fanno di questa zona un 'unicum' col Centro Storico di Malo.

L'analisi dei servizi presenti ha evidenziato, oltre alla facile accessibilità determinata dal reticolo viario, altri importanti dotazioni infrastrutturali.

Unitamente a questi servizi, l'intorno risulta ben servito anche da mezzi pubblici di superficie.

Le urbanizzazioni secondarie localizzate in prossimità dell'immobile risultano le seguenti: Uffici Postali, farmacia, banche, nonché numerose attività commerciali.

In quanto alle prospettive di evoluzione del mercato immobiliare, la zona in cui ricade il bene risulta molto appetibile tale da far ritenere un ottimo grado di commerciabilità del bene.

Di seguito la planimetria catastale dell'immobile, dalla quale si evince l'ottima distribuzione interna e la corrispondenza biunivoca con lo stato dei luoghi.

Caratteristiche costruttive e dotazione impiantistica

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di che trattasi si collocano ad un livello qualitativo elevato, il che potrebbe giustificare in sede di valutazione valori superiori ai parametri di riferimento rilevati dall'indagine di mercato.

In particolare sussistono alcuni elementi costruttivi di pregio quali:

Struttura portante in muratura;

Prospetti con forometria regolare e con ringhiera del balcone centrale altamente impreziosita da colonnine;

Serramenti in legno in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, muniti di controportelli esterni;

Pavimentazione prevalente in gres ceramico e/o materiale simile, alcuni locali con parquet;

Pavimentazioni esterne in mattonelle autobloccanti con disegno ad archi contrastanti;

Porte interne in legno;

Utilizzo di materiali biocompatibili (in generale);

Impianto di climatizzazione invernale a termosifone;

L'immobile, nel suo complesso, è fornito della seguente dotazione impiantistica:

Ascensore;

Impianto di fognatura;

Impianto di riscaldamento;

Impianto elettrico;

Impianto idro-sanitario;

Impianto luci di sicurezza;

Impianto telefonico e rete di cablaggio;

Confini ed ubicazione

Il lotto sul quale insiste l'immobile confina:

A Nord - Est con la via Via Cardinal Gaetano De Lai dal quale si ha accesso;

A Nord – Ovest con la corte Filanda Corielli;

A Sud – Ovest col mappale 208 che individua un terreno libero;

A Sud – Est ovest col mappale 866 che individua palazzine con corte ad uso abitazione.

Estratto di mappa N.C.T. allegato in appendice alla presente relazione.

Identificazione catastale

L'area sulla quale insiste il complesso immobiliare è così censita al Catasto Terreni del Comune di Malo (VI):

CATASTO TERRENI			
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (m2)
5	205	Ente urbano	1877

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

CATASTO FABBRICATI					
Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Superficie catastale (m2)	Rendita (€)
5	205	B/2 Classe U	4679 m ³	874	7.732,80

VIA CARDINAL GAETANO DE LAI n. 14 n. 16 piano: T-1-2-S1;

Intestato a: COMUNE DI MALO 00249370248, Proprietà per 1/1

Visure catastali allegate in appendice alla presente relazione.

Consistenza

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: Norma UNI 10750:2005 e ss.mm.ii, DPR 138/1998 (criteri catastali).

Per Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- la somma delle superfici coperte lorde compreso muri perimetrali;
- le superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, ecc.

Il tutto come dettagliato nella tabella seguente.

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) effettuato secondo i criteri della Norma UNI 10750:2005 prevede:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;

Tale metodo di valutazione e' integrato in base al Sistema Italiano di misurazione (SIM) che prevede:

- a) 60% dei locali seminterrati abitabili;
- b) 25% delle soffitte/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unita' immobiliare principale, ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio;
- c) 15% degli spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.).

Infine si e' tenuto in considerazione quanto previsto dall'allegato 'C' del DPR 138/98 - Criteri per la determinazione della superficie catastale, ovvero:

- a) 100% dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- b) 50% dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- c) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, **non entra nel computo della superficie**;
- d) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita immobiliari sono computati in misura **pari alla loro proiezione orizzontale**, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Al fine del calcolo della consistenza immobiliare la superficie lorda commerciale è stata ricavata sulla base degli elaborati grafici e dai supporti informatici forniti dal Committente ed opportunamente integrati col rilievo diretto della u.i.u.

Di seguito si riporta una tabella con le consistenze rilevate da precedente elaborato estimativo:

PIANO	DESTINAZIONE	Sup. Lorda (mq.)	Coeff. Raguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
S1	Cantina	143,82	0,60	86,29
Terra	Corpo principale	254,11	1,00	254,11
Terra	Portico Sud-EstE	31,68	0,35	11,09
Terra	Cucina lato Nord-Ovest	14,24	1,00	14,24
Terra	Portico (barchessa) lato Nord-Ovest	221,35	0,60	132,81
Terra	Centrale termica lato Nord-Ovest	19,58	0,50	9,79
Primo	Corpo principale	254,11	1,00	254,11
Primo	Servizi Sud-Est	31,68	1,00	31,68
Primo	Servizi Nord-Ovest	14,24	1,00	14,24
Secondo	Sottotetto con servizi	254,11	0,35	88,94
Terra	Cortile e giardino			
	mq.1877-(254,11+31,68+14,24+221,35)	1355,62	0,10	135,56
	Totali	2594,54		1032,86

Si precisa che le superfici sono state ragguagliate applicando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 e, nello specifico, facendo riferimento alle unità immobiliari appartenenti al gruppo "T/1" (unità immobiliari a destinazione terziaria quali uffici, studi e laboratori professionali), utilizzando pertanto i seguenti accorgimenti:

I muri interni e quelli perimetrali esclusivi vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;

I muri perimetrali comuni vengono computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm 50.

Stato conservativo dell'immobile

Attualmente il complesso immobiliare di stima si presenta in modesto o appena sufficiente stato di conservazione.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Premesso quanto sopra, considerato che in genere gli immobili ad uso pubblico non presentano valori di mercato a cui fare riferimento, si potrà valutare l'immobile in oggetto solo nell'ipotesi di dare una destinazione non pubblica all'edificio, naturalmente con variazione dello strumento urbanistico e tenuto conto di eventuali vincoli che potrebbero essere imposti del Ministero dei Beni Culturali.

A tale proposito si rileva che nella delibera di C.C. n. 70 del 30.12.2009 succitata, alla scheda n. 7 relativa all'immobile in oggetto, si riporta che:

"La nuova destinazione sarà di tipo residenziale con gli eventuali usi compatibili, previsti per il centro storico di Malo in conformità al Piano di Recupero. Non sono previsti ampliamenti nelle aree libere adiacenti. Procedura di verifica di interesse culturale in corso.

Qualora il bene venisse vincolato dal Ministero dei Beni Culturali, l'alienazione dell'immobile sarà possibile solo previo rilascio di apposita autorizzazione ministeriale, ai sensi dell'art. 50 del D. Lsg. 42/2004 e s.m., in cui saranno specificati in particolare le prescrizioni e le condizioni in ordine alle misure di conservazione programmata e quelle relative alla fruizione pubblica del bene".

Si evidenzia che con nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. 0003950 del 22.02.2010 viene notificata l'accertata sussistenza d'interesse culturale dell'immobile.

La presente stima di cessione della sola Villa Corielli con annessi accessori, identificati con il solo mappale 205 Foglio 5, valuterà un uso residenziale come lo era all'origine, salva poi la possibilità di adibirlo ad altri usi compatibili con la destinazione di Centro Storico. Fatte pertanto le opportune valutazioni, considerando il carattere signorile del fabbricato, la sua ubicazione e l'ipotesi di una trasformazione ad un uso non pubblico, si ritiene equo attribuire i valori di seguito riportati, da applicare alla superficie commerciale dei beni, e tenuto conto del loro stato conservativo, delle caratteristiche costruttive, della vetustà degli stessi, dell'onere del cambio di destinazione d'uso, dall'uso pubblico attuale all'uso di residenza, e tenuto altresì conto della non ulteriore possibilità edificatoria.

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione, ufficio (assimilabile al bene di cui trattasi) e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento (centro storico di Malo).

E' opportuno precisare che, come già riportato in precedenza che il complesso edilizio è caratterizzato da una non comune dotazione impiantistica, grado di finitura e qualità dei materiali impiegati, e pertanto le indagini di mercato condotte nella zona non hanno permesso l'acquisizione di un numero di dati sufficienti (prezzi delle compravendite) riferiti ad immobili comparabili con quello in argomento.

Pertanto, in relazione a ciò, si è ritenuto di utilizzare per la comparazione anche i dati emersi dalle indagini effettuate nella zona omogenea di Malo denominata "B1", dove è stato possibile acquisire valori di compravendite con minimi e massimi riferiti ad immobili che, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e qualità dei materiali, possano essere confrontati con il fabbricato in questione.

Criterio di stima sintetico-comparativo


Come riportato al paragrafo precedente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- all'interno del territorio di Malo;

- nella zona omogenea di Malo – O.M.I B1/centrale/ centro storico cittadino;
- con riferimento ad immobili con destinazione abitazione, commerciale e terziario direzionale.

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Vicenza - I° semestre 2016.

Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: **VICENZA**

Comune: **MALO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO CITTADINO**


Codice zona: **B1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

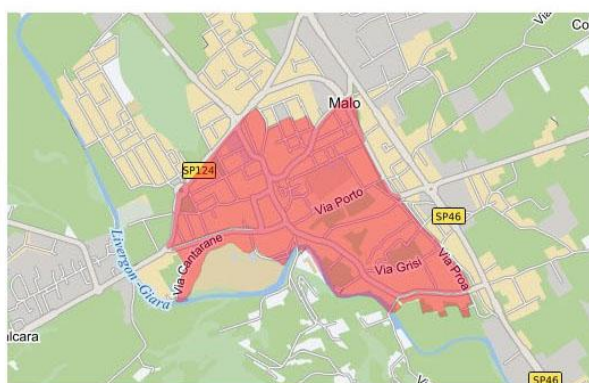
Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1300	1700	L	0	0	

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia Immobiliare Borsino Immobiliare, con riferimento ad immobili con destinazione abitazione, commerciale e terziario direzionale.

Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggio	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI		> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
628 €/mq	781 €/mq	934 €/mq	Valutometro
VILLE E VILLINI		> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
696 €/mq	857 €/mq	1.019 €/mq	Valutometro

Quotazioni di vendita		quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
MAGAZZINI		> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
424 €/mq	450 €/mq	475 €/mq	Valutometro
NEGOZI		> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
840 €/mq	929 €/mq	1.019 €/mq	Valutometro
LABORATORI		> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
611 €/mq	654 €/mq	696 €/mq	Valutometro

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
UFFICI		> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
696 €/mq	857 €/mq	1.019 €/mq	Valutometro

Determinazione del Valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato, da attribuire al complesso edilizio in parola, i valori ottenuti dall'indagine di mercato sono stati ponderati, facendo riferimento ai seguenti criteri di omogeneizzazione.

Il predetto canone unitario è stato ottenuto omogeneizzando i valori di mercato reperiti mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi di seguito specificati:

coefficiente di ubicazione: valori variabili da 0,80 ad 1,10 per tener conto della diversa apprezzabilità, legata all'ubicazione, tra l'edificio cui si riferiscono i dati di mercato e l'edificio del quale è richiesto il canone di locazione;

coefficiente di tipologia: valori variabili da 1,00 a 1,25 per tener conto delle diverse caratteristiche, sia architettoniche che edilizie, tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio del quale è richiesto il valore di mercato;

coefficiente di utilizzo e dotazione impiantistica: valori variabili da 1,00 a 1,20 per tener conto delle eventuali differenze nell'utilizzazione dell'immobile cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio di cui è

richiesto il valore di mercato, dovute sia alle caratteristiche costruttive e alla differente dotazione impiantistica;

coefficiente di stato manutentivo: valori variabili tra 1,00 e 1,25 per tener conto della diversa apprezzabilità legata allo stato manutentivo dell'unità cui si riferisce il dato di mercato rispetto a quello dell'unità immobiliare caratteristica;

coefficiente di consistenza: valori variabili tra 0,85 ed 1,25 per tener conto della diversa apprezzabilità delle unità immobiliari cui si riferisce il dato di mercato legata alla consistenza, rispetto all'unità immobiliare da stimare;

coefficiente di contrattazione e attendibilità: nel nostro caso si è applicato un coefficiente di riduzione medio pari al 10% (ritenuto al momento ordinario in una libera contrattazione tra domanda e offerta).

* * * *

Ritenuto opportuno mediare i valori ottenuti nell'indagine di mercato, si ha:

MEDIA DEI VALORI OTTENUTI DALLE INDAGINI DI MERCATO		
RIFERIMENTO	VALORE DI MERCATO minimo €/mq	VALORE DI MERCATO max €/mq
OMI Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate) abitazioni	€ 1 300,00	€ 1 650,00
OMI Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate) villini	€ 1 300,00	€ 1 700,00
Borsino Immobiliare abitazioni	€ 628,00	€ 781,00
Borsino Immobiliare negozi	€ 840,00	€ 929,00
Borsino Immobiliare Uffici	€ 696,00	€ 857,00
MEDIA DEI LAVORI UNITARI	€ 952,80	€ 1 183,40
MEDIA ASSOLUTA TRA VALORI MINIMI E MASSIMI		€ 1 068,10

$C_{ubic} * C_{tipologia} * C_{utilizzo} * C_{stato\ manut.} * C_{cons.} * C_{contratt.} = C_{finale}$

ubicazione e intorno	tipologia	utilizzo e dotazioni impiantistiche	stato manutentivo	consistenza	contrattazione ed attendibilità	COEFFICIENTE FINALE
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90

APPLICANDO IL COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE AL VALORE MEDIO ANZI CALCOLATO SI HA:

MEDIA DEI VALORI ASSOLUTI OMOGENEIZZATA

€ 1068,10 * 0,90 = €/mq 961,29

Si evidenzia il fatto che il valore unitario così determinato e quantificato in €*mq 961,29 è conforme all'ordinarietà del mercato nel Comune di Malo per le utilizzazioni di tipo terziario (abitazioni, uffici o tipologie assimilabili) e ciò anche in relazione alla contrazione del mercato attuale per effetto della crisi in atto.

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, ed alla "singolarità" del complesso in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, che la dotazione impiantistica e qualità dei materiali impiegati.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la consistenza in precedenza determinata in complessivi mq. 1032,86, si ottiene il più probabile valore di mercato ad € 992.877,99 ed in cifra tonda € 992.500,00.

CONCLUSIONI

Il Comune di Malo ha chiesto la stima del valore di mercato dell'immobile censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa n.5, particella 205, via Cardinal Gaetano de Lai n.14, 16, piani T-1-2-S1, intestato a COMUNE DI MALO 00249370248, Proprietà per 1/1.

Il giudizio di stima, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, è stato espresso con metodologia diretta sintetico-comparativa.

A conclusione dell'incarico affidato e sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, questo studio ha quantificato in € **992.500,00 (euro novecentonontaduemilacinquecento/00)** il valore di mercato del bene di cui trattasi.

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che gli immobili rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dagli elementi forniti dalla committenza non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

Oltre a quanto contenuto nella presente relazione, in appendice si allegano:

- Documentazione fotografico;
- Estratto di mappa catastale;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Visure catastali.

Costabissara, 14 marzo 2017

IL TECNICO INCARICATO
Arch. Costantino Toniolo



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

INGRESSO DAL PORTICO



FACCIATA INTERNA OVEST



VISTA DA FACCIATA OVEST VERSO BROLO



CORTE INTERNA



FACCIATA NORD



PIANO TERRA CUCININO



PIANO TERRA CUCINA



PIANO TERRA MENSA



PIANO TERRA SALA ACCOGLIENZA



PIANO TERRA VANO SCALA



PIANO TERRA VANO ASCENSORE



PIANO INTERRATO CANTINA



PIANO TERRA BAGNO



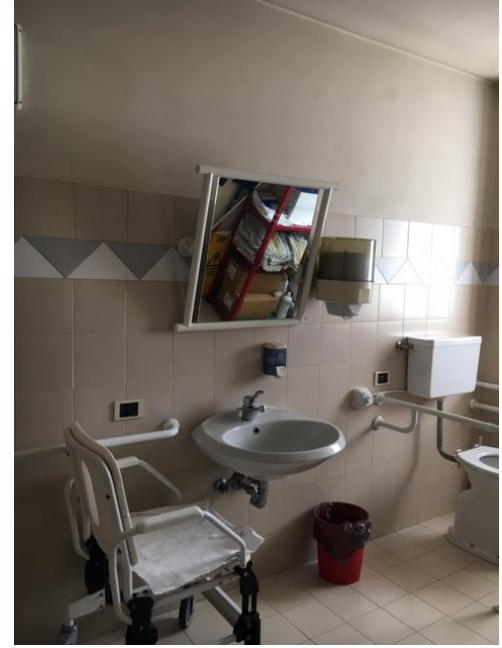
PIANO PRIMO BAGNO



PIANO PRIMO SALA



PIANO PRIMO ANTIBAGNO E BAGNO



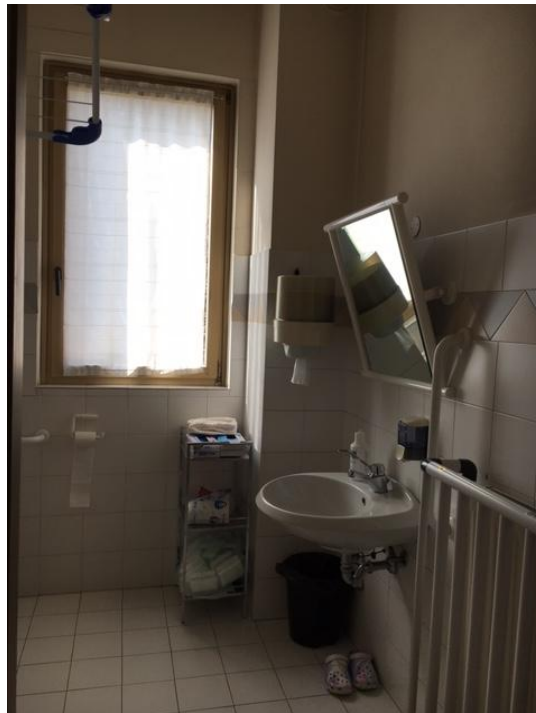
PIANO PRIMO SALA LAVORO



PIANO PRIMO SALA LAVORO



PIANO PRIMO BAGNO



PIANO PRIMO SALA LAVORO



PIANO SECONDO PALESTRA E ATTIVITÀ



PIANO SECONDO SERVIZI E BAGNI



PIANO SECONDO VANO ASCENSORE



PIANO SECONDO VANO SCALE



PIANO PRIMO VANO SCALE



FOTO DAL BROLO VERSO FACCIATA OVEST



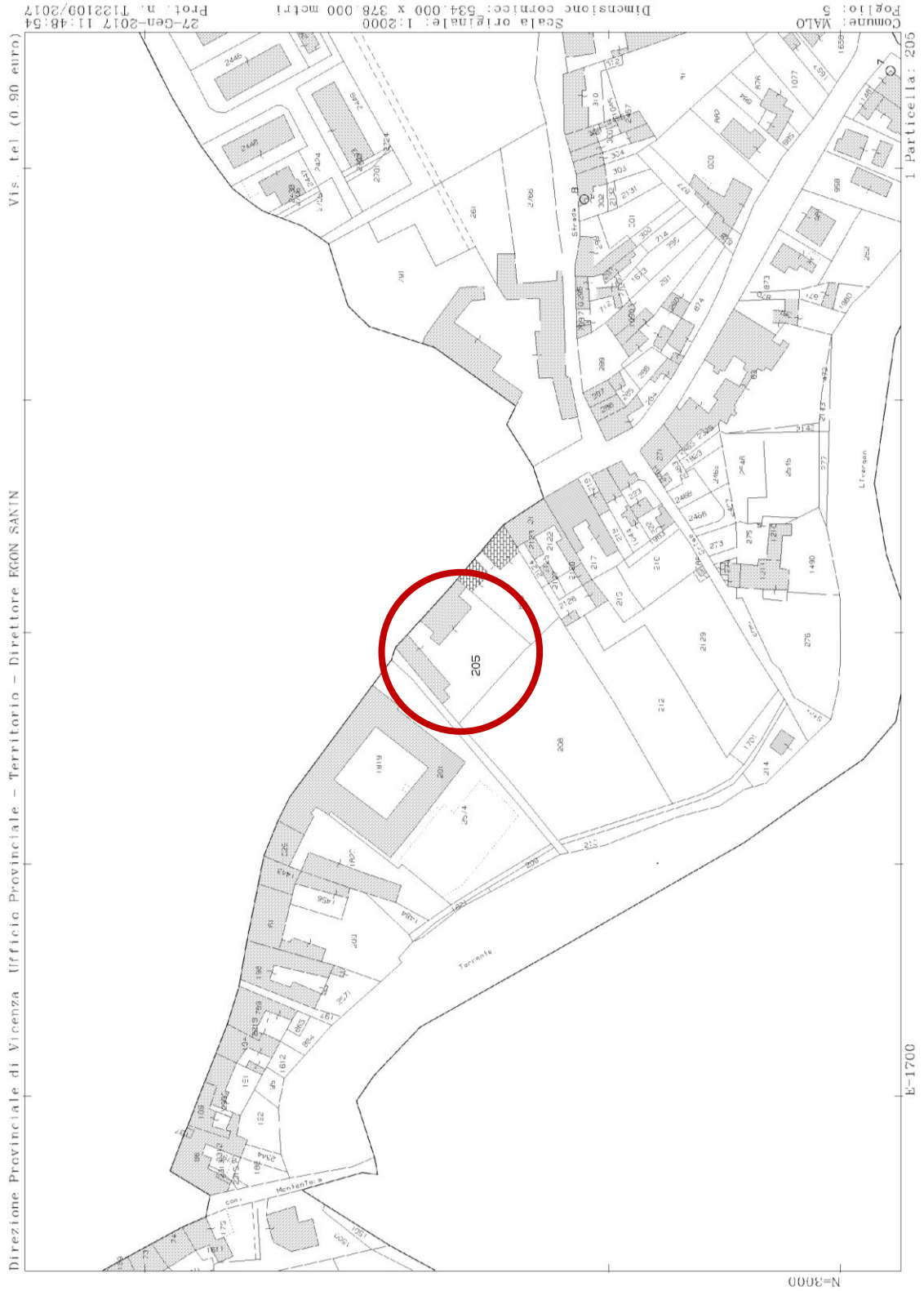
FACCIATA NORD



FACCIATA PRINCIPALE EST



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI MALO
PROVINCIA DI VICENZA

5 ASSETTO DEL TERRITORIO
Pianificazione del Territorio

Prot. n. 4326

Malo li 08/03/2017

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Articolo 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni)

Il Responsabile del Settore

Vista la domanda in data 03/03/2017 al n. 4036 di prot. e l'allegata individuazione catastale degli immobili presentata dal **COMUNE DI MALO**;

Visti il secondo, terzo e quarto comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Dato atto che ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004 la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.);

Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art.14 della L.R. 23/4/2004 n. 11, ed il Rapporto Ambientale relativo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), così come approvato dalla Giunta Regionale Veneto con delibera n. 2549 del 02/11/2010;

Visto il Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi dell'art.18 della L.R. 23/04/2004 n. 11, così come approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 8 del 15/04/2014 e la successiva variante tematica ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/3/2015 n. 4 "Varianti verdi", approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 55 del 27/07/2016;

CERTIFICA

Che in base al Piano Regolatore Comunale vigente, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni e/o immobili oggetto della domanda sono le seguenti:

1. PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

- a) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 5 mapp. 205 e 208 fanno parte dell'**Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 1 denominato Ambito urbanizzato del Capoluogo**, disciplinato dall'art. 66 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- b) entrambi gli immobili ricadono in **Aree di urbanizzazione consolidata "per la residenza e servizi per la residenza"**, disciplinate dall'art. 33 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- c) entrambi gli immobili sono individuati come **Centri Storici di notevole importanza "Malo capoluogo"**, disciplinati dall'art. 50 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- d) entrambi gli immobili sono interessati dalla presenza di **Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza**, disciplinato dall'art. 41 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- e) entrambi gli immobili sono soggetti a **Vincolo sismico (O.P.C.M. 3274/03)**, disciplinato dall'art. 12 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- f) entrambi gli immobili sono soggetti a **Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04, art. 142, lett. c): corsi d'acqua** disciplinato dall'art. 13 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- g) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 5 mapp. 208 e parte del mapp. 205 sono individuati come **Zone di tutela dei corsi d'acqua con fascia di profondità 100 m** (art. 41 della L.R. 11/04), disciplinate dall'art. 31 delle Norme Tecniche del P.A.T.

2. PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

- 1) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 5 mapp. 205 e 208 ricadono in **Zona Centro Storico (Zona A1)** disciplinata dagli artt. 16, 18, 19 e 20 delle Norme Tecniche Operative e dal Prontuario per la qualità architettonica ed ambientale del P.I.;

- 2) l'immobile censito in Catasto al Fg. 5 piccola parte del mapp. 208 è soggetto al **Vincolo di Rispetto dei Corsi d'Acqua (V2) (RICOGNITIVO)**, definito dall'art. 12, punto 2.2.B) delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- 3) l'immobile censito in Catasto al Fg. 5 mapp. 208 è soggetto al **Vincolo Paesaggistico (V5) (RICOGNITIVO/PRESCRITTIVO)**, di cui al (D.Lgs. 42/04, art. 142, lett. c): *corsi d'acqua* definito dall'art. 12, punto 2.5) delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- 4) l'immobile censito in Catasto al Fg. 5 mapp. 208 è soggetto al **Vincolo Verde Privato (V8) (PRESCRITTIVO)**, definito dall'art. 12, punto 2.8) delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- 5) l'immobile censito in Catasto al Fg. 5 piccola parte del mapp. 208 è classificato sotto l'aspetto geologico: **Aree non idonee ai fini edificatori**, disciplinate dall'art. 62, punto 4) delle Norme Tecniche Operative del P.I.
- 6) Si certifica inoltre che gli immobili censiti in Catasto al Fg. 5 mapp. 205 e 208 sono assoggettati a **Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Centro Storico**, approvato con deliberazione del C.C. n. 64 del 11.06.1996 e successive varianti, disciplinato dalle relative norme di attuazione.

Il citato piano di recupero prevede per gran parte dell'immobile censito in Catasto al Fg. 5 mapp. 208 un'area classificata "**Verde pubblico attrezzato**" - **VP11** come indicato nella tavola P.1 "Attrezzature Collettive".

PROSPETTO DEGLI INDICI DI ZONA

Z.T.O.	Descrizione	Indice Territ.le	Altezza massima
		mc/mq	m-
A1	Zona Centro Storico	Volume esistente x1,20 con max di 2,50 mc/mq	non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico ricadenti nella stessa zona ed espressa in numero di piani fuori terra.

3. CENTRO ABITATO

Gli immobili ricadono all'interno del perimetro del Centro Abitato così come approvato con Delibera di G.C. n. 176 del 05/10/2004 ai sensi degli artt. 3 e 4 del "Nuovo codice della Strada" approvato con D. L.vo 30/04/1992 n. 285 e successive modificazioni.

4. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 708 del 02/05/2012 ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e con deliberazione n. 427 del 10/04/2013 ha adottato una variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C. 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica. Tali strumenti di pianificazione territoriale possono prevedere delle ulteriori prescrizioni o vincoli non presenti negli strumenti urbanistici comunali.

Il presente certificato ove non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti che incidano sull'assetto urbanistico dei suddetti immobili, ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio e si compone di n. 2 facciate.

I notai ed i pubblici ufficiali a ciò autorizzati possono utilizzare il documento informatico e, ove occorra, trarre copie su supporto analogico del documento stesso, attestandone la conformità ai sensi delle disposizioni dell'art. 23 del D.Lgs. 07 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005
dal Responsabile Settore Assetto del Territorio
 (dott. arch. Giovanni Segalla)

CATASTO TERRENI



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2017

Data: 14/03/2017 - Ora: 18.34.42 Fine
Visura n.: T366368 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MALO (Codice: E864)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 5 Particella: 205

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	5	205		-	ENTE URBANO	ha are ca 18 77		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 14/05/2010 protocollo n. V10123398 in atti dal 14/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n. 123398.1/2010)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni				di immobile: comprende il fig. 5 n. 206,867						

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CATASTO FABBRICATI



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

Data: 27/01/2017 - Ora: 11.04.34 Fine
Visura n.: T91522 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MALO (Codice: E864)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 5 Particella: 205

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	205				B/2	U	4679 m³	Totale: 874 m²	Euro 7.732,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA CARDINAL GAETANO DE LAI n. 14 n. 16 piano: T-1-2-S1;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MALO	00249370248*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria