

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

FALLIMENTO n.° 41/22

Giudice delegato: dott.ssa [REDACTED]

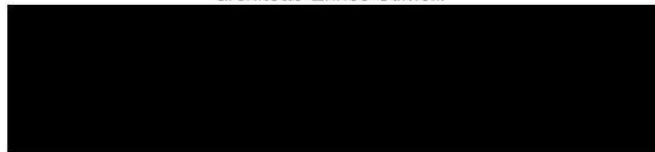
Curatore: dott. [REDACTED]

OGGETTO:

Perizia di stima beni immobili in Arsiero e Velo d'Astico (VI)

TECNICO INCARICATO:

architetto Enrico Stimelli



INTRODUZIONE

Incarico ed introduzione:

Il dott. [REDACTED] quale curatore fallimentare della ditta [REDACTED], C.F. – P.IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED] ha conferito al sottoscritto architetto Enrico Stimelli, iscritto all' [REDACTED] della [REDACTED] al n. [REDACTED] ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del [REDACTED] con studio a [REDACTED], l'incarico di redigere la presente perizia al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni sotto elencati alla data odierna. I beni immobili oggetto di perizia, siti nei comuni di Arsiero e Velo d'Astico (VI), sono i seguenti:

- Catasto Urbano del Comune di Arsiero:

Foglio 5 particella 1310 sub 1, 2, 3

Foglio 5 particella 2896 sub 18

- Catasto Terreni del Comune di Velo d'Astico

Foglio 5 mappali 48, 885, 887, 888

L'intestataria dei beni immobili soprascritti risulta essere la ditta [REDACTED] P. IVA [REDACTED] in piena proprietà. Il giorno 15/06/2022 è stato effettuato il primo sopralluogo in loco per visionare gli immobili, confrontare la documentazione con lo stato di fatto ed eseguire le foto per la documentazione fotografica; successivamente è stata reperita tutta la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Arsiero e Velo d'Astico, mediante richiesta di accesso agli atti, colloqui con i tecnici comunali e sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi per rilevare e confrontare lo stato dei luoghi con la documentazione reperita.

Infine, presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sull'intestatario del fallimento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono una palazzina residenziale ed una autorimessa in Arsiero, terreni edificabili all'interno di un Piano di Lottizzazione in Velo d'Astico e sono così censiti:

Catasto Urbano del Comune di Arsiero, Foglio 5:

- particella 1310 sub 1 Viale Marconi, 57 – P. T.- P. 1 - cat. A/3, Classe 01 Consistenza 6 vani
- particella 1310 sub 2 Viale Marconi, 57 – P. ST – P. 2 – P. 3 - cat. A/3, Classe 01 Consistenza 6 vani
- particella 1310 sub 3 Viale Marconi, 57 - P. ST -P. 1 - cat. A/3, Classe 01 Consistenza 5 vani
- particella 2896, sub 18 Via Volta, P. S1 - cat. C/6, Classe 02 Consistenza 20 mq

Catasto Terreni del Comune di Velo d'Astico, Foglio 5:

- particella 48 - Prato, Classe 01 Consistenza mq 1157
 - particella 885 - Semin. Arbor. Classe 01 Consistenza mq 3029
 - particella 887 - Prato, Classe 03 Consistenza mq 4979
 - particella 888 - Prato, Classe 03 Consistenza mq 1890
-

Gli immobili oggetto di perizia vengono suddivisi in lotti e sono i seguenti:

LOTTO 1: IMMOBILI IN VIA G, MARCONI 57 – ARSIERO foglio 5 particella 1310 sub 1 – 2 – 3

PALAZZINA RESIDENZIALE

LOTTO 2: IMMOBILE IN VIA A. VOLTA – ARSIERO foglio 5 particella 2896 sub 18

GARAGE SINGOLO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE

LOTTO 3: IMMOBILI IN VELO D'ASTICO foglio 5 particelle 48 – 885 – 887 - 888

TERRENI ENTRO PIANO DI LOTTIZZAZIONE "RIELLO"

Breve descrizione degli immobili divisi in lotti:

Lotto 1: sono tre unità immobiliari residenziali che fanno parte di una palazzina sita in Via Marconi, 57 ad Arsiero, a nord-est dell'abitato, lungo la strada che porta verso Valdastico – Lastebasse; distano circa 500 metri dal centro storico del paese. Trattasi di una palazzina su un lotto di terreno recintato, che si sviluppa con un corpo di fabbrica principale su tre piani fuori terra più soffitta e locale interrato adibito a cantine, ed un corpo secondario aderente nella parte retrostante il corpo principale e che si sviluppa su due livelli sul lato ovest fino al confine del mappale.

Risalente probabilmente alla prima metà del '900, disabitata da anni, si presenta esternamente in sufficienti condizioni estetiche ma internamente in pessime condizioni statiche: parte del coperto e dei solai in legno di tutti e due i corpi di fabbrica presentano crolli parziali e fori/aperture sui piani sottostanti, tanto da doversi dichiarare inagibile.

Solamente i muri perimetrali e i due muri di spina del fabbricato su tre piani e soffitta, si presentano in condizioni statiche accettabili; gli impianti sono praticamente assenti, con finiture interne in stato di abbandono e quindi di completo degrado.

L'edificio, secondo il Piano degli Interventi vigente, è in zona B/6 con indice territoriale mc/mq 1,5 - altezza max 8,50 - tipologia a blocco; è ricadente in vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. n. 3267/1923)

Lotto 2: è un garage singolo facente parte di un'autorimessa interrata a servizio di un complesso residenziale.

Il box è accessibile dalla strada mediante una rampa con cancello automatizzato e una corsia di manovra, è collegato alla superficie ed al complesso mediante più scale: ha dimensioni di circa m. 6 x 3,3 ed è dotata di basculante metallico.

Lotto 3: sono 4 mappali di complessivi mq 11.055 di superficie catastale, situati a sud del municipio di Velo d'Astico su un versante collinare a circa 200 metri in linea d'aria; tre mappali sono classificati entro la zona C2/17 del Piano degli Interventi ed inseriti in un Piano di Lottizzazione con lavori iniziati ma non completati ed autorizzazione scaduta, un mappale contiguo alla lottizzazione, che non produce cubatura e quindi non partecipa alla lottizzazione.

Il progetto prevede la realizzazione di alcuni lotti per un insediamento residenziale, mediante urbanizzazione dei terreni, con realizzazione di strade, parcheggi, aree verdi, infrastrutture e sottoservizi.

VALUTAZIONI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

A)-Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato. (Allegato n. 8 — Atti di compravendita comparabili A-B-C)

B)-Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica ecc.).

C)-Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

D)-Costruzione della tabella dei dati Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, redazione di una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici e le quantity delle caratteristiche ecc. ecc.

E)-Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

F)-Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

G)-Verifica attendibilità del valore di stima

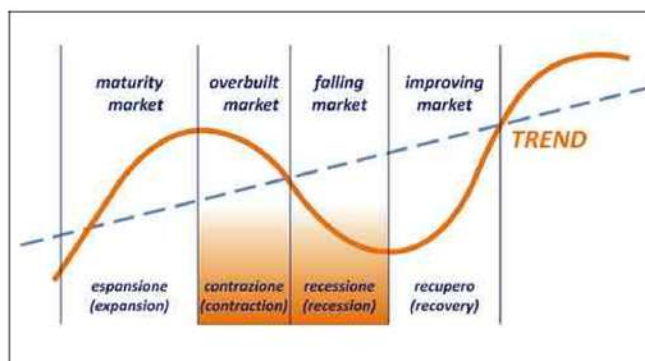
Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta

H)- Valutazione finale

Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
Localizzazione	Zona CENTRALE
Tipo di Contratto	Compravendite Immobiliari
Destinazione	Vendite di UNITA' RESIDENZIALI
Highest and Best Use (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
Tipologia immobiliare	APPARTAMENTI RESIDENZIALI
Tipologia Edilizia	ABITAZIONE RESIDENZIALE
Dimensioni	MEDIO / GRANDE
Caratteri della domanda e dell'offerta	La domanda è costituita dal ceto sociale medio privato NON STRANIERO
Forma di Mercato	Concorrenza Monopolistica ristretta: di tratta del "mercato dell'usato"
Livello di Prezzo	Prezzi stazionari – fase di recessione del ciclo immobiliare
Filtering (fattori est. che influenzano il prezzo del mercato in +/-)	UP – contesto composto in parte da cittadini non extracomunitari



Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

In questo momento storico siamo nella fase successiva a quella della contrazione in cui crescono i tempi di produzione e di collocamento con una diminuzione dei prezzi degli immobili o meglio nella fase di **recupero** e mette in evidenza una leggera ripresa dei prezzi (Analisi prima del LOCK DOWN causa COVID-19), Infatti dal 2014 al 2019 si era avuto un costante sviluppo del mercato immobiliare con all'incirca un aumento del 3% annuo (2,7% stimato nel 2020),

La flessione nel 2020 è stata significativa, Adesso, Secondo l'**analisi Istat sul mercato immobiliare** che fa

referimento al **terzo trimestre del 2020**, le transazioni sono salite del 2,3% nel comparto abitativo rispetto allo stesso periodo del 2019. È boom di acquisti al Meridione: il **Sud** registra una crescita dell'**8,9%**, così come i **paesini di provincia** lungo tutto lo stivale (+4,6%), il **Nord-Ovest** (+2,8%) e il **Nord-Est** (+1,5%). Calano le compravendite al Centro (-1,6%), nelle Isole (-1,2%) e nelle città metropolitane (-0,7%).

VALORE DI MERCATO con METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO - IMMOBILE RESIDENZIALE

(Stima a Market Comparison Approach)

Stima a MCA
Market
Comparison
Approach

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach o (MCA) o Metodo del confronto del mercato: è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

STIMA DEL LOTTO 1 :

- **IMMOBILI IN VIA MARCONI 57 – ARSIERO foglio 5 particella 1310 sub 1 – 2 – 3**


Classificazione	1	FOTO ESTERNA 
Destinazione	RESIDENZIALE	
Proprietà	██████████	
Utilizzo	RESIDENZIALE	
Foglio 5	Mappale 1310 Sub 1 Sub 2 Sub 3	
Categoria	A/3 – Abit. Tipo CIVILE A/3 – Abit. Tipo CIVILE A/3 – Abit. Tipo CIVILE	
Superficie CATASTALE	Sub 1: 6 vani Sub 2: 6 vani Sub 3: 5 vani 478 mq. area di corte	
Superficie COMMERCIAL E	144.51 mq. (SEL)	
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI ARSIERO (VI)	



FOTO
INTERNO

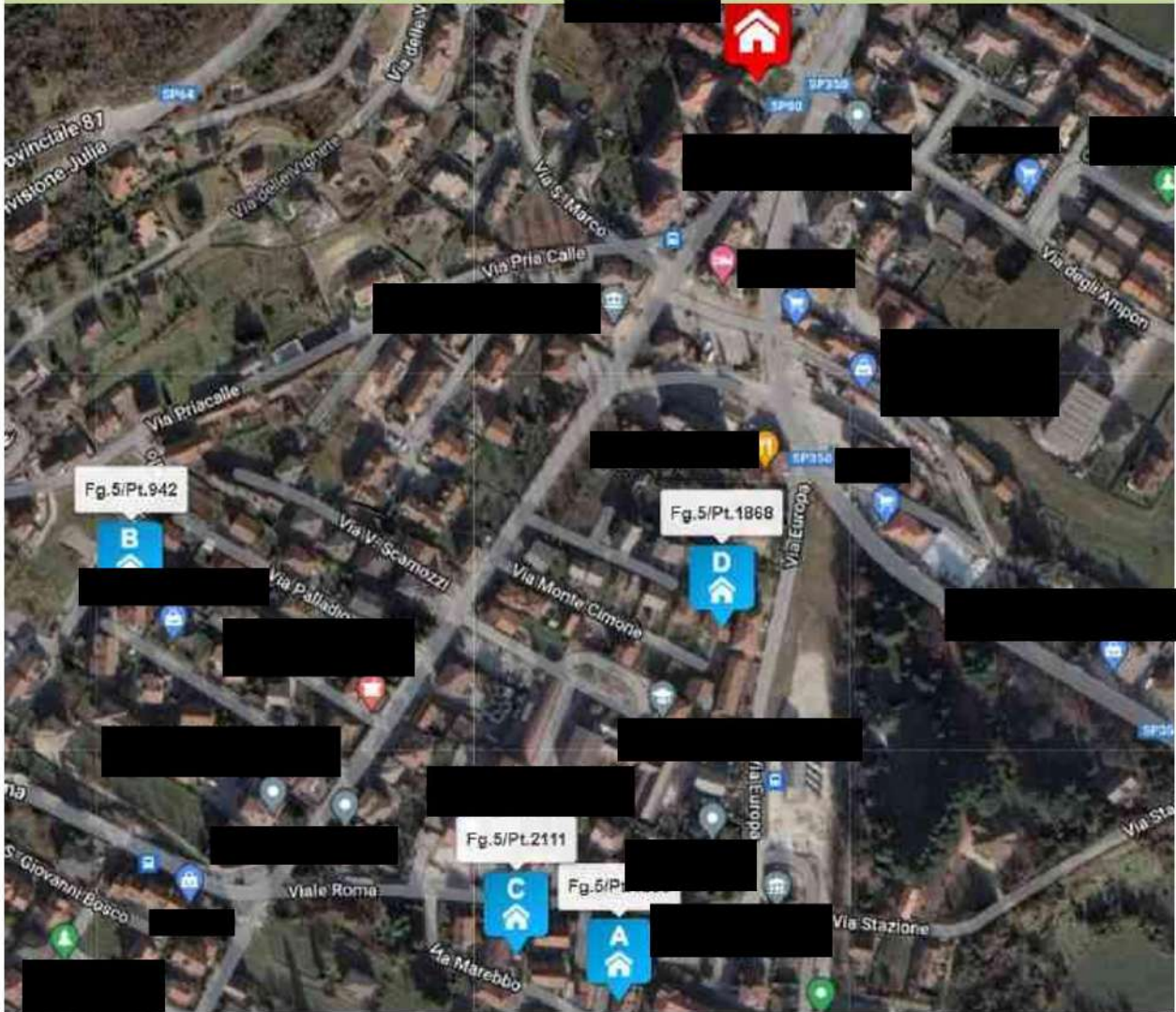


CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq = SEL	ESPOSIZIONE
APPARTAMENTI (P.T, P.1, P.2)	523	1/1	523	N/S/E/O
SOFFITTE (P.1 – P.3)	206	2/3	137	N/S/E/O
INTERRATO	126	2/3	84	-
AREA DI CORTE	478	1/6	80	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			824 mq.	

IMMOBILI CHE FORMANO IL CAMPIONE D'INDAGINE PER LA COMPARAZIONE ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SONO:

LOCALIZZAZIONE COMPARABILI



COMPARABILE A

UNITA' RESIDENZIALE INDIPENDENTE SU SOLUZIONE A SCHIERA - [REDACTED]

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott.ssa [REDACTED]
DATO ATTO	REPERTORIO N. [REDACTED] - RACCOLTA N. [REDACTED]
DESCRIZIONE	24/05/2022
ANNO COSTRUZIONE	UNITA' A SCHIERA DI TESTA con AUTORIMESSA
SUPERFICIE COMMERCIALE	ANTE 1967
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	162 MQ.
PREZZO	FG. 5, MAPPALE 1800 graffato 2376
PREZZO UNITARIO	70.000,00 €.
ZONA	412 €/mq
	ZONA CENTRALE

COMPARABILE B

FABBRICATO RESIDENZIALE, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO - [REDACTED]

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott. [REDACTED] REPERTORIO N. [REDACTED] RACCOLTA N° [REDACTED]
DATA	11/05/2022
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO con AUTORIMESSA
ANNO COSTRUZIONE	ANTE 1967
SUPERFICIE COMMERCIALE	141 mq.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 5, MAPPALE 942
PREZZO	60.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	425 €/mq
ZONA	ZONA CENTRALE

COMPARABILE C

FABBRICATO RESIDENZIALE, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO - [REDACTED]









TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott.ssa [REDACTED] REPERTORIO N. [REDACTED] RACCOLTA N. [REDACTED]
DATA	10/05/2022
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO
ANNO COSTRUZIONE	ANTE 1967
SUPERFICIE COMMERCIALE	107 mq
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 5, MAPPALE 2111 - 1821
PREZZO	40.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	373,83 €/mq
ZONA	ZONA CENTRALE

COMPARABILE D

FABBRICATO RESIDENZIALE, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO - [REDACTED]

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott. [REDACTED] REPERTORIO N. [REDACTED] RACCOLTA N. [REDACTED]
DATA	28/07/2020
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO
ANNO COSTRUZIONE	1967
SUPERFICIE COMMERCIALE	180 mq
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 5, MAPPALE 2111 - 1821
PREZZO	75.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	416,66 €/mq
ZONA	ZONA CENTRALE

Per la determinazione del Prezzo Marginale riferito alla DATA (saggio di deprezzamento annuale) si fa riferimento delle variazioni dei prezzi annuali riportata nel Borsino Immobiliari della Camera di Commercio di VICENZA, CONSIDERANDO i seguenti borsini riferiti ad ARSIERO:

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni	
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto		
 ☆☆☆ Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.116	Valore medio Euro 1.302	Valore massimo Euro 1.488	Valuta subito questo immobile
 ☆☆ Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 946	Valore medio Euro 1.100	Valore massimo Euro 1.255	Valuta subito questo immobile
 ☆ Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 780	Valore medio Euro 898	Valore massimo Euro 1.016	Valuta subito questo immobile
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro 965	Valore medio Euro 1.120	Valore massimo Euro 1.274	Valuta subito questo immobile

Arsiero (VI)

And. Quotazioni Resid.	0% annuo 1.021 €/M ²	And. Vendite Resid.	-19.38% annuo 39 unità	And. Vendite Non Resid.	+61.2% anno 8 unità
Dinamicità Mercato	Media	Numero Edifici	1425 - 91.72% ad uso resid.	Numero Abitazioni	1983 - 77.32% di proprietà
Numero Abitanti	3113	Livello Redditi	Nella Media	Statistiche complete?	Passa alla versione PRO...

ANALISI FINALE UNITA' STIMATE

E' stato eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Arsiero e sono state reperite una Licenza edilizia del 1975 per realizzazione di un bagno al Piano Primo ed al Piano Secondo; una Concessione Edilizia in Sanatoria del 1997 per opere interne (diversa distribuzione degli spazi interni). Non c'è documentazione relativa a licenze edilizie per la costruzione del fabbricato, presumibilmente perché risalente alla prima metà del '900.

La consistenza catastale planimetrica e lo stato dei luoghi corrispondono ai disegni reperiti, pertanto non sussistono problematiche relative alla non conformità degli immobili; la documentazione è a disposizione degli interessati.

Al fine di determinare il valore, visto il calcolo della superficie commerciale, il prezzo a mq delle unità comparabili ed in considerazione delle attuali condizioni dell'immobile, si può procedere alla valutazione.

Il valore medio al mq commerciale, desunto dai confrontabili A, B, C e D è pari ad €/mq 406,50.

Quindi €/mq 406,50 x mq 824 = € 334.956,00 arrotondato ad € 335.000,00

Questa cifra corrisponderebbe al valore dell'immobile se fosse abitabile, nelle stesse condizioni degli immobili presi in esame per il confronto; ma non essendo abitabile per le condizioni precarie di alcune strutture lignee (solai e copertura) che dovrebbero essere sostituite e per la mancanza di una minima dotazione impiantistica, si effettua una riduzione pari al 50% del valore ottenuto; quindi € 335.000,00 x 0,5 = € 167.500,00

A confronto/riscontro di quanto sopra, possiamo dedurre il valore dell'immobile mediante altro procedimento: attualmente la palazzina ha una cubatura residenziale abitabile (quindi senza interrato e parzialmente con le soffitte) di circa mc 1600, che peraltro sono maggiori della capacità edificatoria del lotto che sarebbe mq 720 x 1,5 = mc 1080. E' stata svolta una ricerca di mercato su lotti urbanizzati con indici fondiari variabili da 1 a 1,5, oltre che nel Comune di Arsiero, nei comuni limitrofi: Velo d'Astico e Cogollo del Cengio, paragonabili per caratteristiche dei servizi offerti.

Il valore dei lotti urbanizzati, espresso in euro al metro cubo, oscilla dai 95/100 €/mc per terreni con indici bassi ed adatti alla costruzione di case singole o bifamiliari, agli 85/90 €/mc per terreni con indice più alti, per un'edilizia con tipologia a schiera o a blocco, adatta a piccoli insediamenti. Per questo lotto, vista la posizione, si può attribuire un valore di € 90 al metro cubo; la cubatura esistente autorizzata è utilizzabile nel caso di demolizione e ricostruzione, anche con sedime diverso, per cui avremo mc 1600 x € 90 = € 144.000 a cui vanno detratti circa € 20.000 per demolizione del fabbricato attuale; pertanto avremo € 144.000 - € 20.000 = € 124.000,00

Dai valori soprascritti risultanti facendo un valore medio avremo: € 167.500 + € 124.000 /2 = € 145.750,00 che possiamo arrotondare ad € 145.000,00

VALORE DEL LOTTO 1: € 145.000,00 (euro CENTOQUARANTACINQUEMILA/00).

VICENZA, 19/09/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 2 :

- IMMOBILE IN VIA A. VOLTA – ARSIERO foglio 5 particella 2896 sub 18

Classificazione	1	FOTO ESTERNA 
Destinazione	PERTINENZIALE	
Proprietà	██████████	
Utilizzo	AUTORIMESSA	
Foglio 5	Mappale 2896 Sub 18	
Categoria	C/6 – Autorimessa	
Superficie CATASTALE	20 mq	
Superficie COMMERCIAL E	13,3 mq. (SEL)	
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI ARSIERO (VI)	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq = SEL	ESPOSIZIONE
AUTORIMESSA (P S1)	20	2/3	13,3	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,3 mq.	

ANALISI FINALE UNITA' STIMATA

Trattasi di un garage singolo di larghezza m. 3,32, lunghezza m. 6,04 altezza m. 2,40 all'interno di un'autorimessa interrata di un complesso residenziale chiamato "Al Sole", accessibile dalla strada mediante una rampa con cancello automatizzato e una corsia di manovra, dotato di basculante metallico con porta incorporata, un punto luce con interruttore e presa. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, pertanto non sussistono problematiche relative alla non conformità dell'immobile. Interpellato l'amministratore di Condominio, risultano spese condominiali non pagate degli ultimi due esercizi pari ad euro 105 e che le spese ordinarie annue sono pari a circa € 20. Al fine di determinare il valore, visto il calcolo della superficie commerciale, la nicchia di mercato cui si rivolge per destinazione e vicinanza, si può attribuire un valore a corpo di € 8.000 già compensate le spese condominiali soprascritte.


VALORE DEL LOTTO 1: € 8.000,00 (euro OTTOMILA/00).

VICENZA, 19/09/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 3 :

• IMMOBILI IN VELO D'ASTICO - foglio 5 particelle 48 – 885 – 887 - 888

Classificazione	1	FOTO 
Destinazione	TERRENI DA LOTTIZZARE	
Proprietà	[REDACTED]	
Utilizzo	LOTTIZZAZIONE mapp.li 48, 885, 887, AGRICOLO mapp. 888	
Foglio 5	Mappali 48, 885, 887, 888	
Zona	C2/17	
Superficie CATASTALE	M. 48 mq 1157 M. 885 mq 3029 M. 887 mq 4979 M. 888 mq 1890	
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI VELO D'ASTICO (VI)	

La superficie catastale totale dei mappali in proprietà Rodella s.r.l. risulta essere di mq 11.055 di cui 9.165 (mappali 48, 885, 887) ricadenti entro il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Riello" e mq 1890 (mappale 888) al di fuori del P.d.L., a ridosso di un futuro lotto che presumibilmente diventerà corte/giardino esclusivo. Il Piano di Lottizzazione "Riello", con la variante urbanistica Permesso di Costruire prot. n. 5017 presentata il 20/08/2012, adottata dalla Giunta Comunale il 28/11/2012, approvata il 25/03/2013 è attualmente decaduto; la superficie catastale ricompresa dal progetto è di mq 10.760

E' stata reperita tutta la documentazione riguardante il progetto del "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato RIELLO – variante urbanistica 2012" adottata il 28/12/2012 e approvata il 25/03/2013 consistente in:

- Relazione Tecnica
- Bozza di Convenzione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Computo metrico
- Relazione Paesaggistica
- Tavole da 01V a 15V

Sono stati sentiti il progettista Ing. [REDACTED] ed il geom. [REDACTED] dell'Ufficio Tecnico del Comune di Velo d'Astico; attualmente il progetto e le autorizzazioni sono scaduti.

La previsione era di realizzare 6 lotti residenziali, strada con rotatoria, marciapiedi, parcheggi, aree verdi, isole ecologiche, sottoservizi; sono state eseguite opere per un importo di € 120.000,00 fra il 2009 ed il 2013 ed allo stato attuale la vegetazione ha coperto parzialmente le opere eseguite tanto che è necessario uno sfalcio abbastanza drastico per poter verificare lo stato delle opere eseguire.

L'importo delle opere di urbanizzazione ancora da completare, desunto dalla Bozza di Convenzione, è di € 263.862,25 (alla data del 2013) cifra per la quale era stata emessa una polizza fidejussoria nel 2009 a favore del comune di Velo d'Astico per un importo di € 314.000,00; risulta inoltre un credito di € 7.727,40 per maggior importo di oneri di urbanizzazione versati.

Allo stato attuale, per procedere con i lavori di completamento della lottizzazione, è necessario presentare nuovamente il progetto del Piano di Lottizzazione e stipulare una nuova polizza fidejussoria.

ANALISI FINALE IMMOBILI STIMATI

La superficie catastale della Lottizzazione è di mq 10.760, di cui 9.165 (mappali 48, 885, 887) in proprietà [REDACTED] [REDACTED] corrispondenti al 85,18% dell'intera superficie catastale entro il perimetro ; risulta in proprietà [REDACTED] anche il mappale 888 di mq 1890, ma che è al di fuori del P.d.L.. La superficie residenziale di progetto dei lotti è di mq 6821 per un volume complessivo di mc 9600 ed un indice fondiario medio pari a 1,41; sono previste residenze con tipologia unifamiliare, bifamiliare, a blocco limitatamente al 40% del volume di progetto realizzabile e con unità abitative con superficie calpestabile maggiore di mq 60, con altezze massime mt. 7,50 indicate in progetto ed un indice di copertura fondiario del 50%.

E' stata svolta una ricerca di mercato su lotti urbanizzati con indici fondiari variabili da 1 a 1,5, oltre che nel Comune di Velo d'Astico, nei comuni limitrofi di Arsiero e Cogollo del Cengio, paragonabili per caratteristiche dei servizi offerti: il valore dei lotti urbanizzati, espresso in euro al metro cubo, oscilla dai 95-100 €/mc per terreni con indici bassi ed adatti alla costruzione di case singole o bifamiliari, agli 85-90 €/mc per terreni con indice più alti, per un'edilizia con tipologia a schiera o a blocco in linea, adatta a piccoli condomini.

I lotti realizzabili sui terreni oggetto di perizia, secondo le previsioni del Piano di Lottizzazione, hanno un indice medio di 1,41 e sono pensati per un'edilizia residenziale presumibilmente con tipologia unifamiliare, bifamiliare, a blocco con massimo due piani fuori terra.

In base alle soprascritte premesse ed all'esperienza professionale svolta per casi simili, tenuto in considerazione del perdurare del ristagno del mercato immobiliare, considerato che il volume edificabile realizzabile dal Piano di Lottizzazione è di mc 9.600 su una superficie dei lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 pari a mq 6.821, si attribuisce un valore di € 90,00 al metro cubo urbanizzato dei terreni ricadenti nel Piano.

Avremo quindi: $mc\ 9.600 \times \text{€}/mc\ 90 = \text{€}\ 864.000$ da cui bisogna decurtare circa:

- € 360.000 per il completamento delle opere di urbanizzazione (attualizzando i costi previsti al giorno d'oggi, in considerazione anche dell'aumento imprevedibile dei prezzi dei materiali edili, +30 % circa e considerando gli sfalci ed eventuali opere non completate danneggiate dal tempo e dall'incuria)
- € 45.000 per spese tecniche, frazionamenti, collaudo e spese atti notarili per cessione delle aree al comune
- credito di € 7.727,40 per maggiori oneri di urbanizzazione secondaria.

Da cui abbiamo: $\text{€}\ 864.000 - \text{€}\ 360.000 - \text{€}\ 45.000 + \text{€}\ 7.727,40 = \text{€}\ 466.727,40$.

La quota in proprietà oggetto di perizia corrisponde al 85,18 % per cui

$\text{€}\ 466.727,40 \times 85,18\ \% = \text{€}\ 397.558,40$ (valore dei mappali 48 – 885 - 887)

Al mappale 888 di mq 1890 si può attribuire un valore comparabile a verde privato pari ad €/mq 10:

$mq\ 1890 \times \text{€}/mq\ 10 = \text{€}\ 18.900,00$ (valore del mappale 888)

per cui $\text{€}\ 397.558,40 + \text{€}\ 18.900,00 = \text{€}\ 416.458,40$ arrotondati ad € 416.000,00

VALORE DEL LOTTO 3: € 416.000,00 (euro QUATTROCENTOSIEDICIMILA,00).

VICENZA, 19/09/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

RIEPILOGO GENERALE:

IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	VALORE
LOTTO 1: PALAZZINA RESIDENZIALE IN VIA G. MARCONI, 57 ARSIERO foglio 5 particella 1310 sub 1 – 2 – 3	€ 145.000
LOTTO 2: GARAGE SINGOLO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE ARSIERO foglio 5 particella 2896 sub 18	€ 8.000
LOTTO 3: TERRENI ENTRO PIANO DI LOTTIZZAZIONE "RIELLO" VELO D'ASTICO foglio 5 particelle 48 – 885 – 887 – 888	€ 416.000
TOTALE	€ 569.000,00

Si stima pertanto il valore di mercato complessivo dei beni immobili soprascritti in

€ 569.000,00 (diconsi euro cinquecentosessantannovemila,00).

VICENZA, 19/09/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI



U



DICHIARAZIONE ESPERTO ESTIMATORE

Il sottoscritto arch. Enrico Stimelli, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

E vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

● FIRME

Architetto ENRICO STIMELLI

- Iscritto all' 
- Iscritto all' 



architetto Enrico Stimelli

