



COMUNE DI FARA VICENTINO
PROVINCIA DI VICENZA

PERIZIA DI STIMA

DELL'AREA SITA IN FARA VICENTINO, CATASTALMENTE INDIVIDUATA
AL N.C.T. FOGLIO 8 MAPPAL N. 566, PROPRIETA' DEL COMUNE DI
FARA VICENTINO

PREMESSA

Su incarico del Comune di Fara Vicentino, c.f. 93004390246,
il sottoscritto Stefano Masetto nato a Schio il 02.06.1969,
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di
Vicenza al n. 1318, in qualità di Responsabile dell'Area
Tecnica del Comune di Fara Vicentino, ha effettuato in data
07.04.2024 un sopralluogo presso l'immobile oggetto della
stima, al fine di verificarne la consistenza e le
caratteristiche planimetriche per poterne stabilire il più
probabile valore di mercato attuale.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile è catastalmente censito al N.C.T. foglio 8 mappale
n. 566, per una superficie mq 2.037 - Reddito dominicale
Euro 9,99 - Reddito agrario Euro 6,31 - Seminativo Arborato
di classe 4, in proprietà del Comune di Fara Vicentino in

forza dell'atto di cessione di aree a titolo gratuito del notaio Dott. Paolo Brando di Dueville stipulato in data 23/03/2010 Rep. N. 61.288 Racc. n. 14.026 registrato all'Ufficio delle Entrate di Vicenza in data 08/04/2010 al n.2537/1°T, atto stipulato tra le signore Marchioretto Silvana e Marchioretto Patrizia, cedenti, e il Comune di Fara Vicentino, acquirente, rappresentato dall'arch. Stefano Masetto in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica comunale. L'immobile è destinato dal vigente Piano degli Interventi ad **"Aree per attrezzature di interesse comune - Art. 29 NTO - con progetto - a destinazione giardino pubblico di quartiere "**, come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380) n. 06.2024 del 09/02/2024 prot. n. 1056.

DESCRIZIONE DEL BENE

La superficie complessiva del bene immobile in esame corrisponde a mq 2.037 e risulta attualmente occupata da bosco incolto, con giacitura in lieve pendenza, confinante a Nord con l'area catastalmente censita al N.C.T. foglio 8 mappale n. 296, ad Est, a Sud e ad Ovest con l'area catastalmente censita al N.C.T. foglio 8 mappale n. 565, corrispondente ad una strada privata ad uso pubblico, attraverso la quale si accede al bene oggetto della presente perizia. L'accesso al bene immobile avviene inoltre anche

attraverso l'area catastalmente censita al N.C.T. foglio 8 mappale n. 300, anch'essa corrispondente a strada privata ad uso pubblico (Via Tretti), derivante, come la prima, dalla Convenzione per la Trasformazione Urbanistica Concertata Rep. N. 31/07 Prot. n. 7443, sottoscritta in data 06.09.2007 tra il Comune di Fara Vicentino e le signore Marchioretto Silvana e Marchioretto Patrizia, al tempo proprietarie dei suddetti immobili, registrata all'Agenzia delle Entrate di Thiene il 19.09.2007 Serie 1 n. 613.

STIMA DEL BENE

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, appare corretto procedere con criteri di stima analitica comparativa basata su altre recenti compravendite di beni aventi le stesse caratteristiche di quelli in argomento, o, in mancanza di dati di riferimento, determinando il valore di mercato con l'utilizzo dei parametri della **Borsa Immobiliare di Vicenza** resa disponibile dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Vicenza.

Nel caso in esame, verificata la mancanza di atti di compravendita di aree simili a quella in esame a cui fare riferimento, quantomeno in tempi recenti, si procederà alla valutazione dei beni con le modalità alternative suddette,

facendo riferimento alla **Rilevazione dei Valori dei Beni Immobili Residenziali-Anno 2023**.

I parametri di riferimento da assumere sono quindi il valore a metro quadrato delle abitazioni rilevabile dalla Borsa Immobiliare, espressi per i diversi comuni della Provincia tra un valore minimo ed un valore massimo, in ragione delle condizioni, della tipologia e dell'ubicazione degli immobili considerati, nonché i coefficienti di ragguaglio delle superfici accessorie indicati nei **Criteri di Calcolo delle Superfici Residenziali** rappresentati dalla **Borsa Immobiliare** -- sulla scorta dei quali, le aree scoperte pertinenti ai fabbricati, quali i giardini, hanno un valore di mercato pari a 1/50 del valore a metro quadrato dell'abitazione della quale sono a servizio, quando la loro superficie eccede il quintuplo della superficie dell'abitazione --.

Nella fattispecie, rilevato che la **Borsa Immobiliare** non contiene valori di mercato per il territorio di Fara Vicentino, si ritiene di assumere quali valori di riferimento quelli risultanti dalla media tra i valori espressi per il comune di Breganze e quelli espressi per il comune di Sarcedo, in quanto territori geograficamente più prossimi rispetto l'ubicazione dell'immobile in esame.

Detti valori sono indicati, per zona unica, tra un minimo di € 1300/mq e un massimo di € 1575/mq per il Comune di Sarcedo e tra un minimo di € 1550/mq ed un massimo di € 1875/mq per

il comune di Breganze, con riferimento a tipologia di immobili classificabili come "recente o ristrutturato a nuovo", dove i valori indicati si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, mentre, qualora l'immobile appartenga a una classe energetica inferiore, i valori andranno diminuiti di €100/mq nel minimo e €150/mq nel massimo, ciò sempre sulla scorta dei parametri esposti dalla **Borsa Immobiliare della Camera di Commercio**.

Premesso ciò, valutata la media vetustà degli immobili residenziali esistenti nel contesto ove si inserisce l'area in esame, con ogni probabilità riconducibili a classi energetiche inferiori alla A o alla B, si ritiene con buona approssimazione che ai valori minimi e massimi per la zona di interesse si possano applicare le riduzioni di € 100/mq dei valori minimi ed € 150/mq dei valori massimi, ottenendo così quanto segue:

- Valori unitari per il Comune di Sarcedo:

€ 1300-100 = € 1200/mq = valore minimo

€ 1575-150 = € 1425/mq = valore massimo

- Valori unitari per il Comune di Breganze:

€ 1550-100 = € 1450/mq = valore minimo

€ 1875-150 = € 1725/mq = valore massimo.

Posto che con la presente perizia di stima viene determinato il valore finale dell'immobile da porre a base d'asta

pubblica, ovvero il **valore minimo di vendita**, soggetto unicamente a rialzo in sede di gara, considerata anche la particolare congiuntura economica del mercato immobiliare locale, si ritiene dover fare riferimento ai valori minimi unitari esposti dalla **Borsa Immobiliare**, ovvero come anzidetto, dalla media dei valori minimi come sopra ricavati e pertanto:

$(€ 1200/mq = \text{valore min. comune di Sarcedo} + € 1450/mq = \text{valore min. comune di Breganze}) / 2 = € 1325/mq = \text{valore min. zona di riferimento in comune di Fara Vicentino.}$

Considerata l'ubicazione dell'immobile oggetto di perizia, confinante con pertinenze scoperte di immobili residenziali, si ritiene altresì che il valore unitario dell'area in esame possa essere ricondotto al criterio di valutazione percentuale (1/50 del valore a mq) sopraesposto.

Si ricava così il valore unitario a metro quadrato dell'area da vendere = $€ 1325/mq / 50 = € 26,50/mq$.

Appare doveroso rivalutare sulla base dell'indice ISTAT (Indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati) il predetto importo, in quanto ricavato da valori di mercato censiti a dicembre 2023, ottenendo il valore arrotondato per eccesso di € 27,00/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile censito al N.C.T. FOGLIO 8 MAPPALE N. 566 da porre a base d'asta,

corrisponde pertanto ad € 27,00/mq x 2037 mq = € 54.999,00 =
€ 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

Allegata planimetria catastale scala 1:2000

Fara Vicentino, 08.04.2024

IL RESP. DELL'AREA TECNICA
Arch. Stefano Masetto



Stefano Masetto

