

**AZIENDA ULSS N. 8 BERICA**

Viale F. Rodolfi n. 37 – 36100 VICENZA

REGIONE DEL VENETO



**DELIBERAZIONE  
DEL DIRETTORE GENERALE**

N. 2059 DEL 16/12/2022

**O G G E T T O**

IMMOBILE SITO IN VIA ALFONSO LA MARMORA N. 21 A VICENZA - RICHIESTA ALLA REGIONE DEL VENETO DI AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE DEL BENE.

Proponente: UOS PATRIMONIO IMPIANTI E MANUTENZIONI

Anno Proposta: 2022

Numero Proposta: 2122/22

Il Responsabile dell'UOS Patrimonio, Impianti e Manutenzioni riferisce quanto segue:

Premesso che:

- l'Azienda ULSS n. 8 Berica è proprietaria di un immobile sito in Via Alfonso La Marmora, 21 a Vicenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza al Foglio 73, Mapp. 1111 Sub. 9 cat. A/3 e Foglio 73, Mapp. 1111 Sub. 10 cat. C/6 attualmente ricompreso, sulla base di quanto previsto dell'art. 20, commi 1, 2, 3 e 4 della L.R. n. 55/1994, che disciplina la classificazione dei beni patrimoniali delle Aziende ULSS, tra il Patrimonio disponibile aziendale in quanto fabbricato non strumentale;
- tale bene è stato acquisito dall'ex ULSS n. 6 di Vicenza, ora Azienda ULSS n. 8 Berica, con Testamento Olografo del 18/08/2016 - protocollo n. VI0005975 - Voltura in atti dal 15/01/2019 - Repertorio n. 75681 Rogante Muraro Giuseppe con sede in Asiago – Reg. US sede di Vicenza - Volume: 9990 n. 1905 del 24/12/2018 - Successione testamentaria di Corrà Tommaso Gino (n. 562.1/2019);
- si tratta di un appartamento, inserito in un contesto di due unità immobiliari, disabitato da alcuni anni, che versa in uno stato di conservazione modesto e che, per le sue caratteristiche strutturali e tipologiche, non può essere destinato all'esercizio di attività istituzionali dell'Azienda ULSS n. 8 Berica;
- per tali ragioni è quindi interesse aziendale procedere alla sua alienazione, tramite asta pubblica;
- il bene di cui trattasi è compreso nel programma delle alienazioni previste per il periodo 2022 – 2024 inviato alla Regione Veneto, Area Sanita e Sociale, Direzione Risorse Strumentali SSR, U.O. Controllo e Governo – Crite, con nota prot. n. 30901 del 21/03/2022, agli atti del procedimento;

Accertato che, ai sensi dell'art. 5, comma 2 del D. Lgs. n. 229 del 19/06/1999, preliminarmente all'attivazione della procedura finalizzata all'alienazione dei beni patrimoniali aziendali, è necessario acquisire il parere della Regione Veneto;

Vista la perizia di stima, allegata al presente provvedimento di cui è parte sostanziale e integrante, eseguita in data 30/07/2020 dall'arch. Luigi Tassoni, tecnico dipendente di questa ULSS, iscritto all'ordine degli Architetti di Vicenza al n.1966, asseverata presso il Tribunale Ordinario di Vicenza al n. 1629/2020, che attribuisce all'immobile un probabile valore di mercato di € 143.958,00 (valore confermato anche con l'“Aggiornamento stima immobile” redatto dallo stesso arch. Luigi Tassoni in data 30/11/2022);

Considerato che per l'immobile è stato nel frattempo formalmente avviato il procedimento per la verifica dell'Interesse Culturale, mediante richiesta inoltrata in data 26/10/2022, alla competente Soprintendenza e al Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Veneto ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004;

Precisato che si intende destinare il ricavato della vendita del bene ad interventi di adeguamento normativo per la sicurezza incendi sul Patrimonio immobiliare aziendale:

Sulla base di quanto finora esposto si propone al Direttore Generale di chiedere alla Regione Veneto l'autorizzazione all'alienazione dello stesso;

Preso atto che - ai sensi dell'art. 5 del Legge 241/1990 - è necessario nominare il Responsabile Unico del Procedimento e che per tale ruolo viene individuato l'ing. Antonio Nardella, dirigente in servizio presso l'U.O.S. Patrimonio Impianti e Manutenzioni;

Il medesimo Responsabile ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in relazione alla sua compatibilità con la vigente legislazione regionale e statale in materia.

Acquisito il parere di congruità, in relazione agli obiettivi assegnati, da parte del Direttore dell'Unita Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali.

I Direttori Amministrativo, Sanitario e dei Servizi Socio-Sanitari hanno espresso il parere favorevole per quanto di rispettiva competenza.

Sulla base di quanto sopra

## IL DIRETTORE GENERALE

### DELIBERA

1. di prendere atto che il bene sito nel Comune di Vicenza in Via Alfonso La Marmora, n. 21, censito al Catasto Fabbricati del Comune medesimo al Foglio 73, Mapp. 1111 Sub. 9 cat. A/3 e Foglio 73, Mapp. 1111 Sub. 10 cat. C/6, è stato oggetto di perizia di stima -redatta dall'arch. Luigi Tassoni e asseverata presso il Tribunale Ordinario di Vicenza al n. 1629/2020- dalla quale risulta attribuito un probabile valore di mercato dell'immobile di € 143.958,00 (successivamente confermato con l'“Aggiornamento stima immobile” redatto dallo stesso arch. Luigi Tassoni in data 30/11/2022) e che tale perizia viene allegata al presente provvedimento quale parte sostanziale ed integrante;
2. di chiedere alla Regione Veneto l'autorizzazione all'alienazione del bene di cui al punto 1) ai sensi dell'art. 5, comma 2 del D. Lgs. 229 del 19/06/1999;
3. di precisare che l'immobile, per il quale è stato nel frattempo avviato il procedimento di verifica dell'Interesse Culturale, verrà immesso sul mercato a mezzo asta pubblica, indetta ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, previa acquisizione dell'autorizzazione regionale;
4. di destinare il ricavato della vendita del bene ad interventi di adeguamento normativo per la sicurezza incendi sul patrimonio immobiliare aziendale;
5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
6. di nominare Responsabile Unico del Procedimento l'ing. Antonio Nardella, in servizio presso l'U.O.S. Patrimonio Impianti e Manutenzioni e di demandare allo stesso la cura delle conseguenti procedure necessarie all'alienazione del bene;
7. di prescrivere che il presente atto venga pubblicato all'Albo on-line dell'Azienda.

\*\*\*\*\*

Parere favorevole, per quanto di competenza:

Il Direttore Amministrativo  
(dr. Fabrizio Garbin)

Il Direttore Sanitario  
(dr. Salvatore Barra)

Il Direttore dei Servizi Socio-Sanitari  
(dr. Achille Di Falco)

IL DIRETTORE GENERALE  
(Maria Giuseppina Bonavina)

---

Copia del presente atto viene inviato al Collegio Sindacale al momento della pubblicazione.

IL DIRETTORE  
UOC AFFARI GENERALI

---

# A.U.L.S.S. 8 - BERICA



## RELAZIONE DI STIMA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI VICENZA

### Premessa

Il sottoscritto arch. **Luigi Tassoni** dell' UOC Servizi tecnici dell' Aulss 8 Berica, stante la esigenza di elaborare la descrizione e la valutazione di una porzione di immobile situato al civico 21 di via Alfonso La Marmora in Comune di Vicenza effettuava un sopralluogo dell'immobile il giorno 20.03.2018, al fine di procedere alle indagini e ai rilievi necessari alla realizzazione del mandato ricevuto.

Espone pertanto nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte.

### Descrizione dell'immobile

#### DATI CATASTALI

IMMOBILE		CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA	FOGLIO	MAPPALE
garage	P.T.	C/6	5	Mq. 19	78,50	73	1111/sub 2
appartamento	P.2-3	A/3	6	7,5 vani	697,22	73	1111/sub 4
Area urbana	P.T.			176 mq.		73	1111/sub. 5



## CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il bene oggetto di valutazione è composto da una unità abitativa (appartamento al p. 2 e p. 3 e garage con cantina al p.terra) facente parte di un unico edificio, composto da due unità abitative che è situato in via Alfonso La Marmora in adiacenza al centro storico del Comune di Vicenza. All'edificio ed alla sua area di pertinenza si accede da via La Marmora. L'immobile oggetto di valutazione dista circa 1.500 metri da Piazza dei Signori, centro della città e dista circa 500 metri dall'ospedale San Bortolo.

## CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'edificio è costituito da due unità abitative sovrapposte (una al piano primo ed una al piano secondo e terzo) in un lotto di terreno con un piccolo spazio tra l'edificio medesimo e la strada pubblica di accesso e con un ampio spazio retrostante destinato a verde di pertinenza, mentre al piano terra sono presenti degli spazi pertinenziali a ciascuna unità abitativa e destinati a garage-cantina.

L'intero complesso è disposto su quattro piani, di cui l'ultimo mansardato.

L'ingresso è consentito da un accesso carroia e pedonale direttamente dalla via pubblica.

L'unità immobiliare al piano terra, a differenza di quanto risulta dalla verifica catastale, è composta da due vani aventi rispettivamente superficie netta di mq. 21,5 per il garage e di mq. 21 per la cantina. L'accesso al garage avviene dall'esterno mediante apertura chiusa da un portone sezionale elettrificato, mentre l'accesso alla cantina avviene dal vano scala di ingresso mediante una porta interna. Entrambi questi vani sono collegati fra loro mediante un varco nel muro di separazione.

La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare al piano terra (garage-autorimessa) e della cantina di pertinenza entrambe dell'unità oggetto della presente stima valutativa è di mq. 24,80, mentre la superficie calpestabile è di mq. 42,50. L'altezza di entrambi i vani è di ml. 2,20.

La superficie ragguagliata complessiva dell'unità immobiliare al piano secondo è di 86,82 metri quadrati; le superfici dei singoli locali sono elencate qui di seguito:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
Ingresso	8,25	8,25
Cucinotto	4,85	4,85

Pranzo	16,50	16,50
Soggiorno	13,75	13,75
Bagno	5,50	5,50
Letto	14,90	14,90
Letto	16,57	16,57
Terrazzo	19,00	6,50

mentre la superficie ragguagliata (2/3 mansardata) dell'altra parte dell'unità immobiliare al piano terzo è di mq. 32,38 e le superfici calpestabili dei singoli vani sono elencate qui di seguito:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
Ingresso	4,80	3,20
Cucina	6,80	4,50
Bagno	5,80	3,87
Letto	16,10	10,75
Soffitta (non abitabile)	48,20	16,06

L'altezza della parte dell'unità immobiliare al piano primo è di ml. 2,95, mentre l'altezza interna della parte dell'unità immobiliare del piano secondo varia da un minimo di ml. 1,60 ad un massimo di ml. 2,95.

L'edificio è stato presumibilmente costruito nel corso degli anni '60 del secolo scorso.

L'epoca di costruzione si ricava dalla tipologia edilizia e dai materiali di costruzione, non essendo stato possibile rintracciare, ad oggi, alcun atto amministrativo, tale da poter indicare con precisione l'epoca di costruzione dell'intero immobile.

La struttura dell'edificio è costituita da una muratura esterna poggiate su fondazioni continue in cemento armato con solaio del piano primo in latero-cemento, come pure la struttura degli elementi di copertura che sono realizzati con solaio inclinato a falda, realizzato con travi in cemento armato con soprastanti tavole in laterizio. La struttura del tetto è completata da un manto di coppi in laterizio, con grondaie e pluviali in rame. La struttura è completata da intonaci esterni in malta bastarda e soprastante tinteggiatura in tempera lavabile, mentre all'interno le murature sono intonacate con intonaco fine a base di calce. Si evidenzia la vulnerabilità sismica dell'intero edificio

che, privo di una articolata struttura interna, impone un consistente intervento di adeguamento sismico.

Il pavimento dei locali al piano terra è realizzato in battuto di cemento, mentre i pavimenti delle zone giorno sono costituiti da "palladiane" in marmo, mentre quelli della zona notte sono realizzati con parquet in legno. I pavimenti dei bagni, così come i rivestimenti sono in ceramica dell'epoca di realizzazione dell'edificio.

I serramenti della parte dell'unità al piano secondo sono realizzati in pvc con vetrocamera singola e sono completati con persiane, mentre quelli della parte dell'unità al piano terzo sono realizzati in legno con vetro singolo

Sia i pavimenti che i serramenti in legno sono in buono stato di conservazione, pur necessitando di un intervento di manutenzione straordinaria a causa della vetustà degli stessi, mentre i serramenti in pvc sono in ottimo stato di conservazione

I bagni presentano un cattivo stato di conservazione, con pavimenti e rivestimenti in ceramica che risultano datati; pure gli impianti ed i sanitari presentano un cattivo stato di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con generatore di calore a gas-metano e con corpi riscaldanti in ghisa. Il generatore di calore è realizzato con sistemi tecnologici ormai obsoleti e non rispondenti alle attuali norme in materia di contenimento dei consumi energetici. Inoltre l'intero edificio è privo di qualsiasi sistema di contenimento dei consumi energetici ed è privo dell'attestato di prestazione energetica

Gli impianti elettrici risultano essere obsoleti ed in discreto stato di conservazione e pertanto necessitano di interventi di adeguamento anche per la necessità di messa a norma degli stessi.

## **CARATTERISTICHE GIURIDICHE**

Il fabbricato si ritiene sia conforme alle norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica nonché alle norme regolamentari comunali in quanto realizzato in epoca precedente al 1967 e per il quale non è stato possibile rintracciare alcun atto amministrativo, né originario, né successivo all'epoca di realizzazione. Non risulta inoltre gravato da nessuna ipoteca o diritti a favore di terzi. Risulta solamente una difformità tra l'esistente e i dati catastali per quanto riguarda i vani al piano terra (garage e cantina).

**Scelta del valore economico e del procedimento di stima**

Data la presenza di un mercato attivo nella zona (sebbene condizionato da una pesante stagnazione come conseguenza dell'attuale crisi economica i cui effetti perdurano da qualche anno e che colpiscono in particolare il settore immobiliare con un andamento dei prezzi per il settore residenziale che nel periodo 01/2016 – 012/2017 presenta una riduzione annua del 2% quale risulta dal "Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza"), si è deciso di prendere in considerazione il valore di mercato e si è quindi effettuata un'indagine circa il valore delle compravendite avvenute negli ultimi due anni.

A tale riguardo sono stati riscontrati i dati dell' Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari della Provincia di Vicenza, da cui risulta, con riguardo al Comune di Vicenza, zona residenziale contorno al centro storico, che per "abitazioni civili" nuove il valore di riferimento risulta essere compreso tra un minimo di 1.450,00 euro/mq. ed un valore massimo di 1.800,00 euro/ mq. di superficie lorda.

I valori della Borsa Immobiliare di Vicenza, presso la C.C.I.A.A. di Vicenza evidenziano, nel comune di Vicenza (zona 6) , un range di valori per immobili nuovi tra 1.475,00 euro/mq. e 1.950,00 euro/mq. di superficie lorda.

Il Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza espone per il comune di Vicenza un valore unico pari a 1.277 euro/mq. sempre di superficie lorda.

I dati precedenti si possono così sintetizzare:

agenzia delle entrate Vicenza	€ 1.450/mq.	€ 1.800/mq.
Borsa immobiliare c/o CCIAA*	€ 1.475/mq. (nuovo)	€ 1.950/mq. (nuovo)
Borsino immob. di Vicenza	€ 1.277/mq.	

- Per quanto riguarda la determinazione della diminuzione di valore degli immobili non di nuova costruzione, il Comitato Esecutivo della CCIAA suggerisce di applicare la seguente tabella:



da 1 a 5 anni	1 %
da 6 a 10 anni	1,1 %
da 11 a 20 anni	1,2 %
da 21 a 30 anni	1,3 %
oltre	1,4 %

Pertanto nel caso in specie, trattandosi di edificio completato nel corso degli anni '60 la riduzione è pari all' 1% per gli anni dal 1965 al 1970, dell' 1,1% per gli anni dal 1971 al 1976, dell' 1,2% per gli anni dal 1977 al 1986, dell' 1,3% per gli anni dal 1987 al 1996 e dell' 1,4% per gli anni dal 1997 al 2018 e dunque il valore minimo risulta essere pari a € 723,51/mq., mentre il valore massimo risulta essere pari a € 956,61/mq.

Dopo aver accertato i valori di mercato di unità immobiliari che si presentano simili a quello da stimare si è deciso di utilizzare un procedimento di stima sintetico parametrico assumendo come parametro di stima la superficie ragguagliata con i criteri di calcolo delle superfici residenziali stabiliti dalla C.C.I.A.A. di Vicenza e che risultano essere i seguenti:

- **1/1** delle superfici calpestabili abitabili;
- **1/1** delle superfici delle pareti divisorie e muri interni e perimetrali;
- **1/2** delle murature a confine con altre unità;
- **1/3** di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- **1/2** di locali accessori (cantine, depositi e sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20;
- **2/3** per le autorimesse;
- **1/6** per le aree di pertinenza fino a 25 mq. ed **1/20** per le aree di dimensione superiore.

Da tale riscontro parametrico risulta:

- Per l'unità immobiliare al piano terra una superficie netta ragguagliata pari a 24,80 mq. complessivi;
- Per l'unità immobiliare al piano secondo una superficie netta ragguagliata pari a 86,80 mq. complessivi;
- Per l'unità immobiliare al piano terzo una superficie netta ragguagliata pari a 49,60 mq. complessivi;
- Per l'area esterna di pertinenza si considera una superficie ragguagliata pari a mq. 11,60.

Preso atto che i valori di riferimento analizzati fanno riferimento alla superficie lorda delle singole unità immobiliari, la superficie netta ragguagliata del fabbricato viene moltiplicata per il coefficiente 1,5 che corrisponde al rapporto tra superficie lorda complessiva non ragguagliata e superficie netta complessiva non ragguagliata di ciascuna unità immobiliare (si trascurano i decimali dopo la prima cifra - ndr), con esclusione della superficie dell'area scoperta che viene confermata.

Pertanto le superfici che ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare considerata sono pari a:

mq. 11,60 x 1,00	<b>mq. 11,60 per l'area esterna pertinenziale</b>
mq. 24,80 x 1,5	<b>mq. 37,20 per l'unità al piano terra</b>
mq. 86,80 x 1,5	<b>mq. 130,20 per la parte dell'unità al piano secondo</b>
mq. 32,38 x 1,5	<b>mq. 48,42 per la parte dell'unità al piano terzo</b>

Il valore parametrico a mq. di superficie lorda, tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, della pessima classe energetica delle unità immobiliari considerate, della necessità di sostituzione dei serramenti per l'unità immobiliare al piano secondo, di rifacimento dei pavimenti, oltre che di adeguamento degli impianti elettrico ed idrotermo-sanitario e soprattutto della necessità di un adeguamento strutturale ai fini della vulnerabilità sismica viene ritenuto congruo, a parere del sottoscritto e tenuto conto delle indicazioni sopra richiamate in:

- a) La parte dell'unità immobiliare al piano secondo € 750,00/mq. e pertanto il valore di stima è pari ad € 97.650,00
- b) La parte dell'unità immobiliare al piano terzo € 520,00/mq. e pertanto il valore di stima è pari ad € 25.178,40
- c) unità immobiliare al piano terra € 370,00/mq. e pertanto il valore di stima è pari ad € 13.764,00
- d) area pertinenziale esterna € 635,00/mq (media tra valore del piano secondo e valore del piano terzo) e pertanto il valore di stima è pari ad € 7.366,00.

### Conclusioni

Il sottoscritto, sulla base dei dati e delle considerazioni fin qui riportate, è giunto a determinare che il valore di mercato degli immobili di cui mi è stata commissionata la stima, con riferimento alla data corrente, ammonta a 130.194,40 euro (centotrentamilacentonovantaquattrovirgolaquaranta euro) per l'unità immobiliare al piano secondo e terzo, compresa l'area esterna di pertinenza esclusiva e ad euro 13.764,00 (tredicimilasettecentosessantaquattro euro) per l'unità immobiliare al piano terra (garage e cantina).-

Vicenza, 30 -07- 2020

Il Perito incaricato  
arch. Luigi Tassoni



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**LUIGI  
TASSONI**  
n° 1966

RELAZIONE DI STIMA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN  
 COMUNE DI VICENZA- ALLEGATI

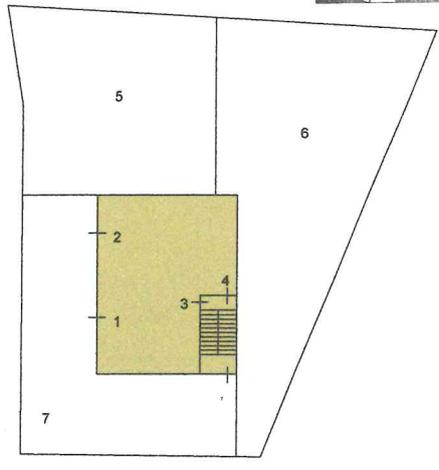
Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze  
**Agenzia Entrate**  
 MARCA DA BOLLO  
 €2,00  
 DUE/00  
 00014050 000013A3 00106001  
 00063172 18/08/2020 17:06:18  
 4578-00087 79A7BAADD63DC4F9  
 IDENTIFICATIVO : 01180867802240



Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori Provincia di Vicenza  
 Sezione Ala  
**ARCHITETTO**  
 MASSARI  
 n° 1966



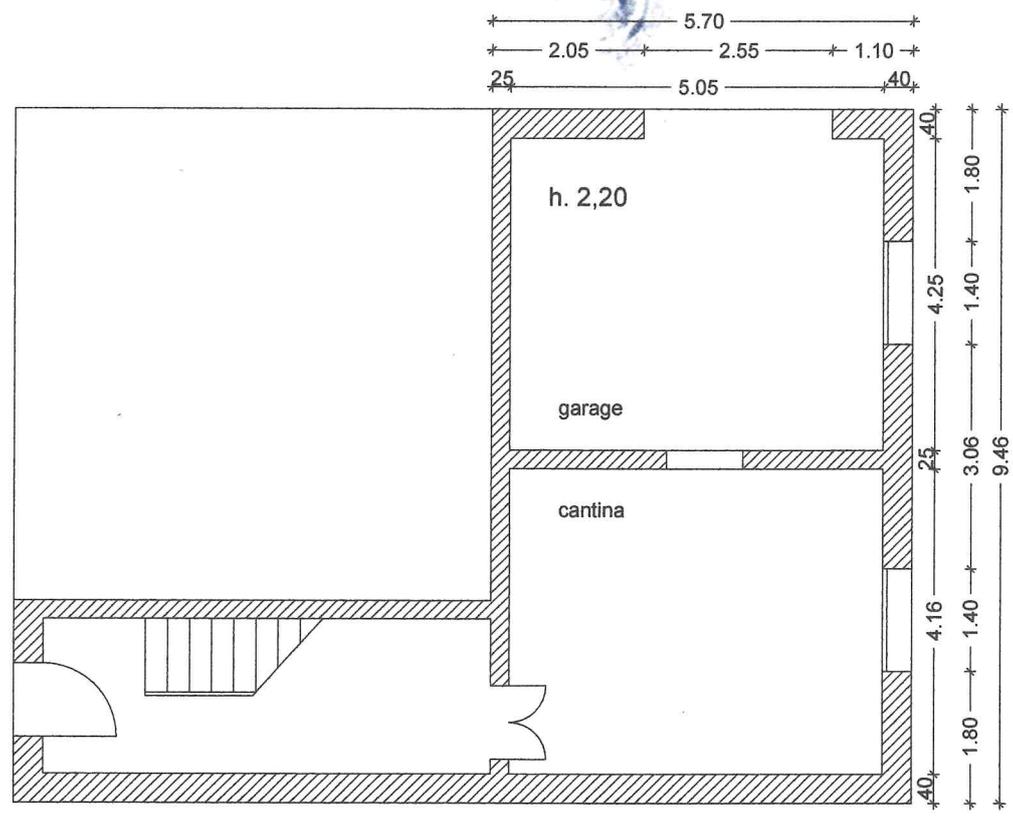
COMUNE DI VICENZA - foglio n. 73, mappale n. 1111



COMUNE DI VICENZA - FOGLIO 73  
 mappale n. 1111/sub 2,4,5

ESTRATTO CATASTALE - scala 1:500

ESTRATTO CATASTALE - scala 1:1.000

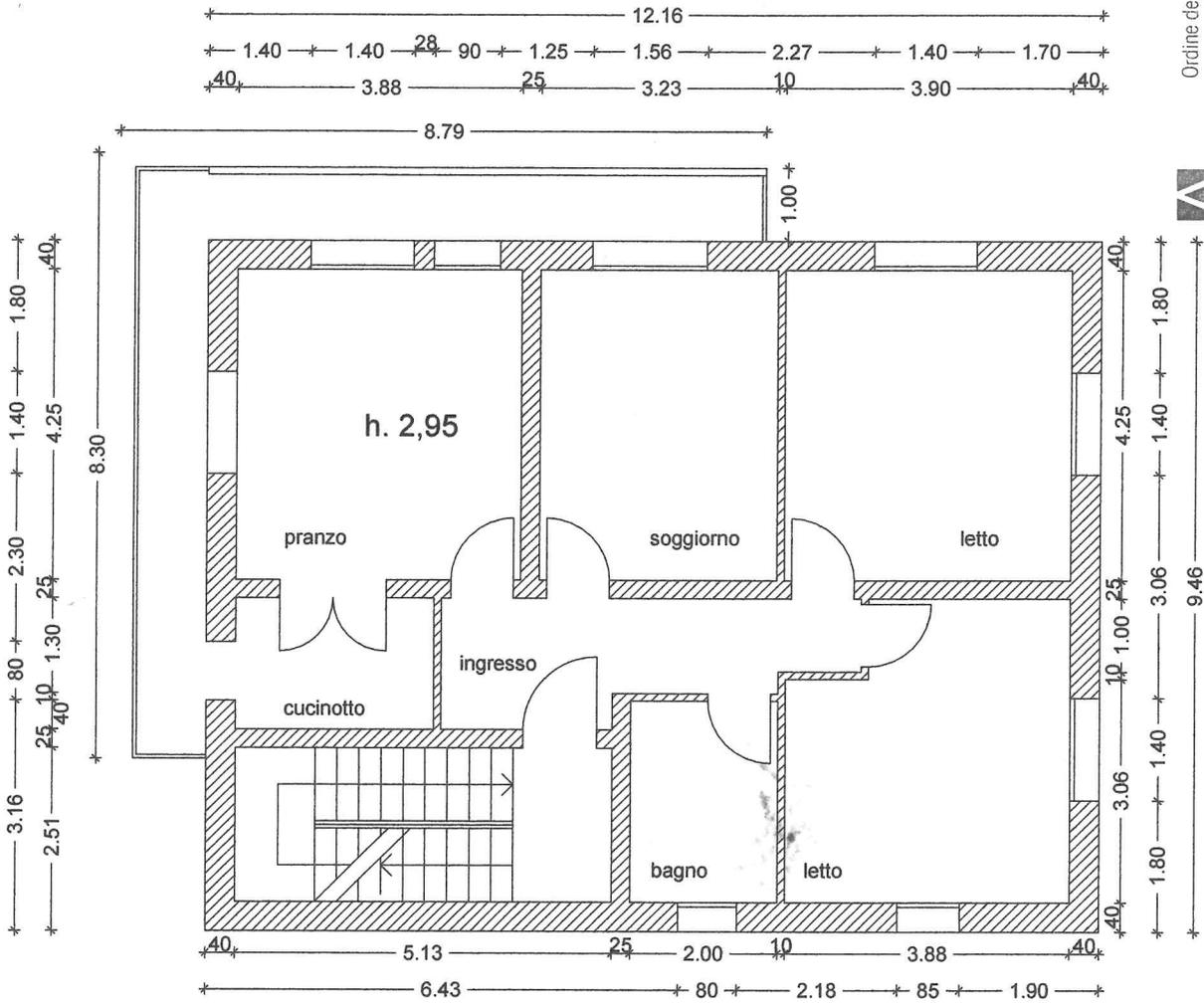


pianta p. terra - scala 1:100

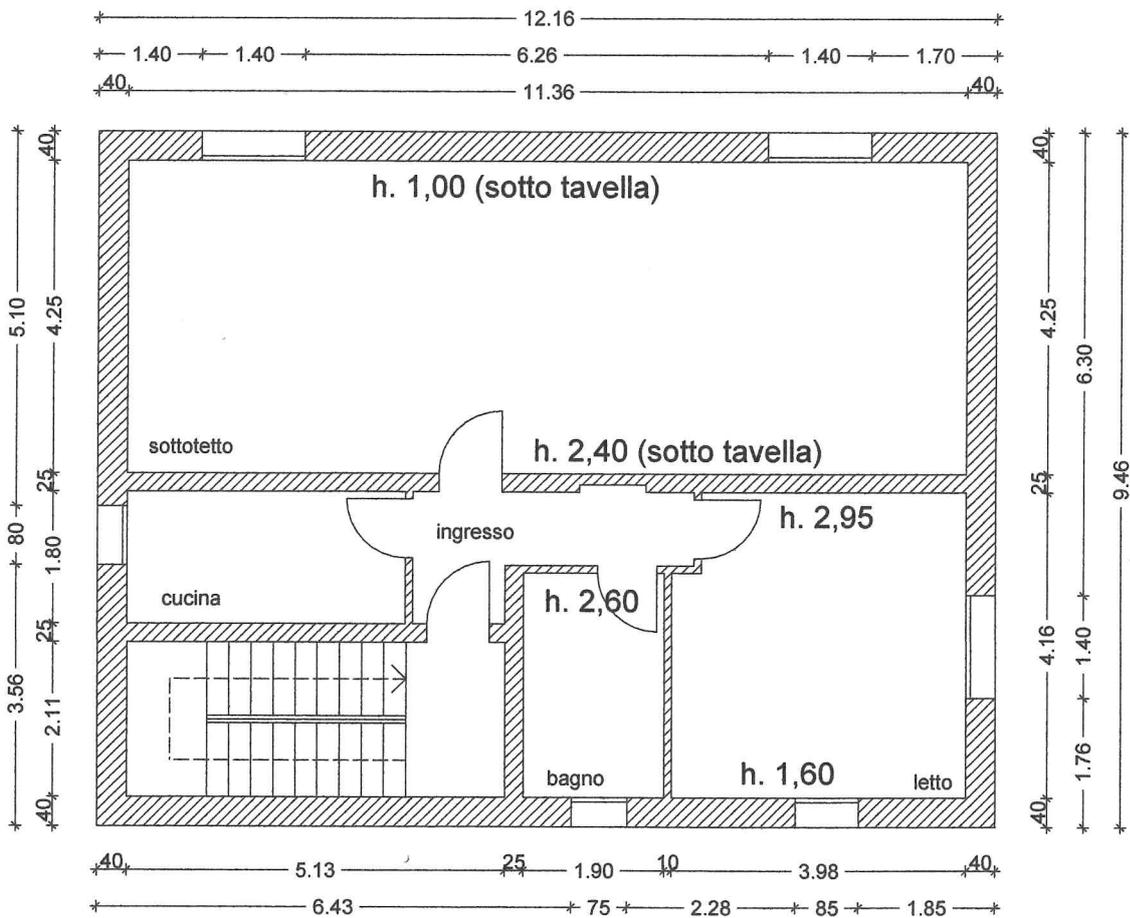


RELAZIONE DI STIMA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN  
 COMUNE DI VICENZA- ALLEGATI

Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori del Comune di Vicenza  
 L. 10/11/1978  
 n. 1000  
 S. Maria della Vittoria  
 36100 VICENZA  
 ARQUITETTO



pianta p. secondo - scala 1:100



pianta p. terzo - scala 1:100

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto S



Prospetto SW

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori della Provincia di Vicenza  
Sezione A 2  
ARCHITETTO  
N° 1966

Stampa fiscale (Fisco) with the following details:

- Ministero dell'Economia e delle Finanze
- Entrate
- Ministero dell'Economia e delle Finanze
- ARCA DA BOLLO
- VALORE FISCALMENTE DEDUCIBILE €2,00
- 00014050 00001343 40186780
- 00063171 18/08/2020 17:06:43
- 4578-00087 E4FD509 29783070F
- IDENTIFICATIVO : 0118667402251
- 0 1 18 086780 225 1



# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

36100 Vicenza - Tel. 0444/398111 - Telefax 0444/398202  
Cod. Fiscale 80022130241

n. 1629/2020 mod. 17

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Oggi 19 agosto 2020 \_\_\_\_\_

avanti al sottoscritto è comparso

LUIGI TASSONI

nato a LONIGO (VI) \_\_\_\_\_ il 21/11/1959 \_\_\_\_\_ e residente  
in ALONTE (VI) \_\_\_\_\_ via CAMPOLONGO n. 23b

identificato a mezzo <sup>ELETTRONICA</sup> CARTA DI IDENTITA' N. CA31338DW rilasciata in data 23.04.2019 <sup>DAL COMUNE DI ALONTE (VI)</sup>

il quale chiede di asseverare l'unita perizia.

Il comparente presta giuramento ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto

Alle operazioni a me affidate al solo scopo di fare conoscere la verità".

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
dott. Alberto Nuciari



IL PERITO

Azienda U.L.S.S. 8 Berica

Via Rodolfi, 37

36100 VICENZA

Oggetto: Aggiornamento Stima immobile in via Lamarmora a Vicenza.

Ho svolto, per conto di codesta Azienda, una ricerca di mercato preliminare all'eventuale aggiornamento della stima dell'immobile di proprietà individuato catastalmente di mappali n. 1111/sub 9 e n. 1111/sub 10 del foglio 73.

L'edificio si trova in via Alfonso Lamarmora al civico n. 21.

Si tratta di un edificio datato, non pienamente abitabile, per il quale si rendono necessari lavori di ristrutturazione. L'edificio è dotato di un'ampia area scoperta.

L'opportunità di procedere ad un aggiornamento della stima redatta nell'anno 2020 discende dalla necessità di rendere più aderente possibile alle reali condizioni di mercato il prezzo di base dell'asta attraverso la quale l'immobile verrà ceduto, con ciò assicurando all'Azienda un introito coerente con il valore effettivo ed in tempi ragionevolmente contenuti. L'aggiornamento della stima richiede innanzitutto una nuova puntuale ricognizione del mercato e la ricerca dei comparabili sulla base dei quali attribuire il valore agli immobili, oltre naturalmente alla verifica delle condizioni dell'immobile. La ricerca dei comparabili, in particolare, esige un'attività onerosa che si giustifica solamente in condizioni di mercato effettivamente differenti dalle condizioni nelle quali è stata formulata la stima precedente.

Occorre pertanto effettuare una prima sommaria ricognizione delle fonti per valutare se le condizioni del mercato si siano effettivamente ed apprezzabilmente modificate e solo nel caso in cui tale verifica dia esito significativo procedere alle attività di ricerca dei comparabili.

Nel caso in questione, la preliminare sommaria ricognizione delle fonti, che si allega, non consente di rilevare apprezzabili variazioni medie di mercato, tali da esigere un aggiornamento formale delle stime effettuate nell'anno 2020, sebbene vi sia un discordante andamento tra i dati medi, quali risultano essere quelli riscontrati presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza e presso la Camera di Commercio di Vicenza che esprimono dei valori in flessione, con i dati espressi dal Borsino Immobiliare di Vicenza che, invece, rappresenta un valore medio, per la zona considerata, in aumento rispetto al dato del 2020.

Il mercato, nella piazza indagata, presenta comunque una situazione ancora di leggera stagnazione delle contrattazioni, accompagnata da una decisa contrazione nel mercato del nuovo (legata anche all'effetto condizionante degli incentivi del cosiddetto Superbonus) e dunque da un incremento delle quotazioni degli immobili da ristrutturare. In tale situazione non si vede, comunque, l'opportunità di procedere ad aggiornamenti della stima redatta in precedenza.

Confidando con queste note di avere risposto al quesito posto, si rimane a disposizione per ogni eventuale approfondimento.

Con i più cordiali saluti.

Vicenza, 30.11.2022

arch. Luigi Tassoni – f.to digitalmente

COMUNE DI VICENZA							
RICOGNIZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE							
COMPARAZIONE RILEVAMENTO 2020 -2021							
<b>AGENZIA DELLE ENTRATE VI</b>							
zona 6 - San Bortolo							
abitazioni civili							
1 semestre 2022				1 semestre 2020			
	minimo	massimo	var %		minimo	massimo	
normale	1.250,00	1.650,00	-14% su min/-9% su max	normale	1.450,00	1.800,00	
<b>CAMERA DI COMMERCIO VI</b>							
zona 6 – nuovo o ristrutturato a nuovo							
2 semestre 2021				1 semestre 2020			
	minimo	massimo	var. %		minimo	massimo	
	1.475,00	2.000,00	0,0% su min/-2,5% su max		1.475,00	1.950,00	
<b>BORSINO IMMOBILIARE VI</b>							
zona San Bortolo							
1 semestre 2022			var. %	1 semestre 2020			
1.409,00 €/mq			<b>+ 10%</b>	1.277,00 €/mq			