



**PERIZIA DI STIMA  
DI FABBRICATI E TERRENI**

**ELABORATO PERITALE**

Dott. Francesco Di Luccio  
Via Libertà, 24  
36013 - Piovane Rocchette (VI)  
tel. fax 0445.550522 - cell. 347.5719751  
email [dr.diluccio@tiscali.it](mailto:dr.diluccio@tiscali.it)

## 1. Premessa

Nella procedura di cui all'intestazione, la ditta [REDACTED] dava incarico al sottoscritto Dott. Agr. Francesco Di Luccio, nato a Milano il 12.06.1972, con studio in Piovene Rocchette (VI) Via Libertà 24, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1222 nella sezione stime immobiliari annoverato presso il Foro di Bassano del Grappa e iscritto all'albo dei dottori agronomi della provincia di Vicenza al n. 288, allo scopo di definire il valore di mercato di beni immobili (fabbricati e terreni) in Sarcedo e Zugliano, meglio descritti in prosieguo.

Accettato l'incarico, il perito si recava -previo accordo telefonico con il committente- il giorno 15.7.2013 alle ore 15.00 sul luogo ove trovansi gli immobili oggetto di perizia, per identificare i medesimi e per accertarne le caratteristiche, al fine di pervenire alla determinazione del valore venale. Con l'ausilio di macchina fotografica digitale, nonché prendendo appunti su fogli separati, si rilevavano le caratteristiche estrinseche e intrinseche. Nei giorni a seguire, il tecnico incaricato richiedeva e otteneva i certificati di destinazione urbanistica degli immobili in esame, nonché accedeva, ottenendone copia, alla pratiche edilizie dei fabbricati da stimarsi.

**Identificativo A**  
**Fabbricato e terreni in Sarcedo (VI)**  
**Via Veneto 30**

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Dalle ispezioni catastali svolte in data 12.7.2013, i beni risultano così catastalmente censiti (v. allegato 1):

Comune di Sarcedo Catasto Fabbricati Fg 4 m.n. 243 categoria D/7 R.C. 7.591,90 Euro, Via Veneto 30 piano T-1-S1.

Intestati catastali

[redacted] proprietaria per 12/120  
[redacted] proprietario per 12/120  
[redacted] proprietario per 12/120  
[redacted] proprietario per 12/120  
[redacted] proprietario per 12/120  
[redacted] proprietario per 60/120

L'intestazione catastale è da rettificare per quanto concerne l'intestatario mancante [redacted]

Confini (N,S,E,O - v. allegato 2) : stesso foglio di mappa mn 506-510 (N), Via Veneto (S), mn 463-332 (E), mn 522-526 (O).

Si allega scheda catastale (allegato 3).

Comune di Sarcedo Catasto Terreni Fg 4 m.n. 506 sem. arborato cl. 3 sup. 37 are 20 ca RD 29,78 € RA 17,29 €

Intestati catastali

[redacted] proprietaria per 1/5  
[redacted] proprietario per 1/5  
[redacted] proprietario per 1/5  
[redacted] proprietario per 1/5  
[redacted] proprietario per 1/5

## 5.1 Mn 243

L'edificio è posto fronte Via Veneto, con agevole accesso agli automezzi attraverso ampio cancello elettrico comandato a distanza a doppia anta. Il fabbricato è dotato di corte esclusiva asfaltata (e provvista di aiuole), destinata ad area manovra e parcheggio automezzi.

Il fabbricato ha un corpo principale (officina) eretto nel 1981 e un secondo corpo (uffici, tettoia, magazzino, deposito) ristrutturato nei primi anni '90; i restanti manufatti, adibiti a depositi ricadenti in condizioni insufficienti e già presenti a far data il 1981, sono risalenti a epoca remota (con ogni probabilità anteriore al 1.9.1967). L'intero complesso edilizio ha pianta irregolare assimilabile ad una "L". La distribuzione degli spazi è regolare e l'edificio risulta funzionale.

Le altezze sono le seguenti: officina h 7,50m, annesso h 3,38 m(p.t.)-2,90 m(p.st), tettoia (h min 4,97m, h max 5,50m), uffici h 2,70m, portico h media 3,70m, piano primo h 2,04 m.

La struttura dell'officina è di tipo tradizionale-prefabbricata, con pilastri e travi in c.a, copertura con cupolini in fibro cemento, pavimentazione industriale e finestratura continua; la struttura degli uffici è tradizionale con muratura portante in laterizio, solaio di copertura a lastra prefabbricata, copertura a falde con manto in cotto, grondaie e pluviali in rame, intonacatura delle pareti al civile e finiture ordinarie (serramenti in alluminio con vetro camera, avvolgibili in plastica, pavimentazione in mattonelle di ceramica, porte ad anta singola a battente in legno). Per quanto riguarda l'ampia tettoia, essa ha struttura in parte in cemento in parte in legno (quest'ultima in stato di manutenzione insufficiente).

L'officina è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico 380 W con cavi a vista;
- impianto presa d'aria.

Gli uffici hanno i seguenti impianti:

- impianto elettrico 220 W sottotraccia;

- illuminazione esterna;
- impianto idro-sanitario sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con alimentazione a gas metano con elementi radianti lamellari;
- impianto di climatizzazione con alimentazione elettrica con n.3 split;
- impianto telefonico.

Si allegano dichiarazioni di conformità degli impianti (allegato 5).

#### 5.2 mn 506-510

Trattasi di appezzamento di terreno posto sul confine nord del mn 243 precedentemente descritto, di forma assimilabile ad un rettangolo, con giacitura irregolare e attualmente incolto. Il terreno sviluppa una superficie catastale di 7030 mq (di cui circa 4100 mq con destinazione agricola). Si ritiene che il terreno de quo sia di utilità al fabbricato precedentemente trattato (non solo, quindi, per scopi prettamente agricoli).

#### 6. PRATICHE EDILIZIE

Relativamente al mn 243, risultano accese le seguenti pratiche edilizie (allegato 6):

- autorizzazione del 11.12.1961 n. 297 per costruzione recinzione
- concessione edilizia del 12.2.1981 prot. n.60 pratica 574 per lavori di ampliamento
- concessione edilizia n. 57/85 del 12.7.1985 per lavori di ristrutturazione di un fabbricato industriale ad uso uffici-magazzino e ricovero automezzi
- concessione edilizia pratica n.1078 prot. 3609 del 3.9.1986 per modifiche dei divisori interni e delle falde di copertura del tetto e sopraelevazione di una parte di tettoia
- concessione edilizia n. 56 del 12.5.1993 prot. 5996/826/tec/92, variante in sanatoria alla CE 57/85.

L'agibilità risulta assente.

## **7. REGOLARITA' EDILIZIO - URBANISTICA E CATASTALE**

Per quanto esposto al precedente paragrafo, andrà richiesta l'agibilità del fabbricato di cui al mn 243.

Dal punto di vista catastale il fabbricato è regolarmente iscritto; andrà corretta l'intestazione riguardo l'intestato mancante (ditta Cappaozzo snc).

Il certificato di destinazione urbanistica (allegato 7) rilasciato dal Comune di Sarcedo qualifica i mappali 243-506-510 come in appresso indicato:

mn 243 zona per attività produttive soggetta ad intervento edilizio diretto (parte), sede stradale (parte)

mn 506 zona per attività produttive soggetta ad intervento edilizio diretto (parte), zona agricola (parte)

mn 510 zona per attività produttive soggetta ad intervento edilizio diretto (parte), zona agricola (parte).

L'area è a destinazione edificatoria produttiva, insistente sui mn 243-506-510, è di circa 6900 mq (escluso l'area di sedime dei fabbricati), l'area a destinazione agricola, relativa ai mn 506-510, è di circa 4100 mq.

## **8. STATO DI OCCUPAZIONE**

I beni sono occupati dalla ditta XXXXXXXXXX

## **9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'intero complesso edilizio insistente sul mn 243, considerate le dimensioni, si presta a un'eventuale divisione con riadattamento. I terreni di cui ai mn 506-510, sono -eventualmente- comodamente divisibili.

**Identificativo B**  
**Terreni in Zugliano (VI)**

## **10. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Dalle ispezioni catastali svolte in data 12.7.2013, i beni risultano così catastalmente censiti (v. allegato 1):

Comune di Zugliano Catasto Terreni Fg 3 m.n. 159 sem. arborato cl. 2 sup. 22 are  
15 ca RD 16,59 € RA 8,58 €

Confini (N,S,E,O, v. allegato 2): mn 1778-846 (N), mn 2379-166-901 (S), mn 160  
(E), mn 158-1120 (O)

Comune di Zugliano Catasto Terreni Fg 3 m.n. 160 sem. arborato cl. 2 sup. 37 are  
49 ca RD 28,07 € RA 14,52 €

Confini (N,S,E,O, v. allegato 2)): mn 846-1119-719 (N), 901-2683-2681 (S), mn  
161 (E), mn 159 (O)

Intestati catastali (per entrambe le particelle)

[REDACTED] proprietaria per 12/240  
[REDACTED] proprietario per 12/240  
[REDACTED] proprietario per 12/240  
[REDACTED] proprietario per 12/240  
[REDACTED] proprietario per 12/240  
[REDACTED] proprietaria per 2/8  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria di 1/4

#### 11. TITOLO DI PROPRIETA'

I beni immobili pervennero ai committenti a seguito di atto di divisione per  
notaio Rosa di Piovene Rocchette rep. 33830/8821 del 29.12.2005 reg. a Schio il  
23.1.2006 e ivi trascritto in data 5.1.2006 ai n. 179 RG 103 RP. (v. allegato  
4). Dalla disamina dell'atto, si evince che i signori [REDACTED] risultano  
proprietari della quota di 12/240 ciascuno e, quindi, per una quota complessiva  
di  $\frac{1}{4}$  dei mappali 159-160 in esame.

#### 12. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

I terreni sono ubicati in zona periferica a sviluppo agricolo del Comune di  
Zugliano, in località Calcara e più precisamente nei pressi di Via Piave. La  
zona, amena e tranquilla, non offre servizi pubblici.

### **13. DESCRIZIONE**

Trattasi di terreno agricolo composto da due particelle che formano un appezzamento di forma pressoché rettangolare, con giacitura piana, attualmente destinati a colture pratensi. L'accesso avviene attraverso capezzagne poste sul confine nord e sul confine sud. La superficie catastale complessiva è di 5964 mq.

### **14. REGOLARITA' EDILIZIO - URBANISTICA E CATASTALE**

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zugliano certifica che nel Piano degli Interventi vigente e adottato, le aree di cui sono classificate all'interno dell'ATO 3 "zone agricole". Si allega il predetto certificato unitamente all'estratto del piano (allegato 8).

### **15. STATO DI OCCUPAZIONE**

Liberi.

### **16. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

A fronte delle dimensioni, della forma e della regolarità, l'appezzamento costituito dai mn 159-160, è -eventualmente- comodamente divisibile.

### **17. VALUTAZIONE**

Considerato che :

- la valutazione presuppone un confronto esplicito dei beni da stimarsi con altri beni simili, e che, ai sensi dell'art 14 del DPR n.633 del 1972 per valore normale s'intende "...il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi", principio ritenuto valido dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate in sede di accertamento valore;

- l'art. 20 del D.P.R. 26.10.1972, n.637 e l'art. 8 della legge n. 880/1986 e dell'art. 12 del D.L. n. 70/1988, convertito in legge n. 154/1988, stabilisce che "il valore venale dei beni immobili (...) è determinato avendo riguardo ai



trasferimenti a qualsiasi titolo (...), che hanno avuto per oggetto immobili di analoghe caratteristiche e condizioni (...);

- il perito, allo scopo di determinare il valore di mercato all'attualità del bene (da intendersi come il più probabile prezzo che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita) ha proceduto ad un'indagine di mercato, interpellando studi professionali del settore e agenzie immobiliari; ha espletato indagini presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), nonché si è basato sull'esperienza maturata in oltre 15 anni di attività professionale.

Tutto ciò premesso, facendo ricorso al metodo sintetico comparativo con parametro fisico "metro quadro" di superficie commerciale, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la situazione giuridica dei beni, con particolare riferimento alla destinazione, all'ubicazione, al grado di finitura, alla consistenza, all'altezza, alla forma, allo stato d'uso, all'accesso, alla regolarità e alla razionalità degli spazi per il fabbricato e alla superficie, alla giacitura, alla forma, alla zona, alla destinazione urbanistica, alle colture presenti per i terreni, si ritiene che il più probabile valore di stima, in uno a tutti i diritti inerenti i beni stessi, annessioni e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, è quello in appresso riportato.

#### 17.1 Identificativo A

Destinazione	Parametro	Sup.lorda	Coeff.	Sup. comm.	Valore unitario	Valore
Officina	mq	669	1	669		
Tettoia in c.a.	mq	345	0,30	103,50		
Tettoia in legno	mq	300	0,30	90		
Deposito p.t.	mq	70	1	70		
Deposito p.st.	mq	70	0,50	35		
Deposito p.t+p.1	mq	25	1	25		
Zona direzionale	mq	256	1	256		
Portico	mq	70	0,30	21		

Deposito e magazzino	mq	105	1	105		
Soppalco soprastante il magazzino	mq	30	0,50	15		
Terreno agricolo	mq	4100	-	-		
Terreno produttivo	mq	6900	-	-		
<b>Totale valore id. A</b>						€

Valore di mercato id. A [REDACTED]

#### 17.2 Identificativo B

5964 mq x [REDACTED]

Valore quota di ¼ di proprietà [REDACTED]

Valore di mercato id. B [REDACTED]

Totale valore di mercato id. A + B [REDACTED]

Tenuto conto che per il complesso edilizio eretto sul mm 243 (identificativo A) dovrà essere richiesta l'agibilità e inserito l'intestato catastale mancante, si arrotonda prudenzialmente il valore di cui sopra a [REDACTED] (diconsi euro [REDACTED])

#### 18. CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico conferito, il sottoscritto Dott. Francesco Di Luccio ha accertato tutto quanto utile e/o indispensabile ai fini di determinare il valore venale del fabbricato produttivo con terreni in Sarcedo e di un terreno in Zugliano loc. Calcara, della [REDACTED]. Tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica dei beni, il tecnico incaricato ha formulato il giudizio di stima riguardo il valore di mercato, da intendersi quale più probabile prezzo traibile in una contrattazione di compravendita; ha corredato la presente perizia con un'adeguata documentazione cartacea e fotografica, portando a termine tutte le operazioni tecniche richieste entro i termini stabiliti, pervenendo al valore di mercato di [REDACTED].

Senza voler invadere settori di non propria stretta pertinenza e consapevole di aver risposto al quesito formulatogli con attenzione e scrupolo, si rimette la

presente relazione di stima ritenendosi a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti verbali e/o scritti.

Piovene Rocchette (VI), 27.8.2013.

*Francesco Di Luccio*

Dott. Agr. Francesco Di Luccio



FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

- 1) visure catastali
- 2) estratti parziali di mappa
- 3) scheda catastale
- 4) titolo di proprietà
- 5) dichiarazioni di conformità impianti
- 6) pratiche edilizie
- 7) c.d.u. Comune di Sarcedo
- 8) c.d.u. Comune di Zugliano
- 9) documentazione fotografica

*30*  
Piovene Rocchette (VI), 27.8.2013.

*Francesco Di Luccio*

Dott. Agr. Francesco Di Luccio

