Fabbricato
in Marostica, via Roma

RELAZIONE DI STIMA

Data: marzo/giugno 2014

Tecnico incaricato: **arch. SCILLA ZALTRON** con studio in VICENZA PIAZZA MARCONI 3
telefono: 0444928970 - fax 0444927806 email segreteria@zt-architetti.it
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 560, iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Vicenza

Beni in Marostica - Vicenza
via Roma

1. TECNICO INCARICATO DELLA PERIZIA

Arch. Scilla Zaltron, iscritta all'Albo degli Architetti PPC al n. 560 e all'Albo CTU del Tribunale di Vicenza, con studio in Vicenza, P.zza Marconi 3/A.

2. INCARICO E INFORMAZIONI GENERALI

L'incarico complessivo è stato affidato in data 17/1/14 dal amministratore della società , al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società, costituiti da fabbricati, terreni ed impianti fissi.

3. DOCUMENTAZIONE

Per procedere con la stima dei beni si sono svolte ricerche presso i seguenti uffici:
- Agenzia del Territorio di Vicenza - Catasto per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, la planimetria catastale, per verificare la posizione e la regolarità catastale dei beni.
- Ufficio Tecnico del Comune di Marostica per la documentazione urbanistica. Le pratiche edilizie sono state fornite dalla proprietà.
- Agenzia del Territorio - Conservatoria per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 19/3/14.

Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Vicenza (Catasto) e di Bassano del Grappa (Conservatoria), U.T.C. di Pianezze, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare e OMI, rilevamenti Il Sole 24Ore.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato di antico impianto ristrutturato ad uso ristorante privato con residenza del gestore al piano primo e cantina interrata, oltre allo scoperto di pertinenza, situato in centro nel Comune di Marostica, via Roma.

Il fabbricato è composto da una cantina interrata e locali destinati a ristorante con aree di lavorazione e servizio al piano terra e primo, con superficie lorda complessiva di mq 310 circa, e da un'abitazione al piano primo di mq 130 mq; lo scoperto di pertinenza è di mq 375,00 catastali (terreni m.nn. 49-801-805).

I terreni scoperti che costituiscono di fatto parte del giardino a sud e a ovest, con l'eccezione della piccola porzione di corte ovest m.n. 328/4, non sono in proprietà della ; risultano oggetto di un preliminare del 2004 a favore di non perfezionato e compravenduti ad altra ditta dal 2005.

Caratteristiche zona: zona residenziale centro di Marostica, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e di centro storico.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP111 Nuova Gasparona (1,5), SP248 Schiavonesca-Marosticana (0).

Identificato in catasto:

In ditta - proprietà 1/1

CF - Comune di Marostica, Fg. 11

- M.n. 245/6=328/4, via Roma 28, PS1/T/1, cat. C1, cl 4, cons. mq 288, RC€ 4.462,19

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
SCILLA ZALTRON n° 560

CT - Comune di Marostica, Fg. 11
- m.n. 49 di are 2.00, semin arbor, cl 2, RD € 1,76 – RA € 0,93
- m.n. 801 di are 0.01, area rurale, cl /, RD € / – RA € /
- m.n. 805 di are 1.40, area rurale, cl /, RD € / – RA € /

Il fabbricato m.n. 328/4 insiste sui terreni individuati in Marostica, CT Fg. 11 m.n. 327 e.u. di are 0.33 e m.n. 328 e.u. di are 2.48, graffati sulla mappa storica NCEU ma mai allineati.
Il m.n. 245/6 insiste su piccola porzione del m.n. 245.

Coerenze: in senso NESO secondo la mappa C.T.
I terreni m.nn. 327 e 328 confinano con: m.nn. 329-326, Roggia, m.nn. 245, 43.

5. STATO DI POSSESSO
Libero. Nella disponibilità della società.

6. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE
6.1 *Conformità urbanistico edilizia:* *Nessuna difformità sostanziale*
6.2 *Conformità catastale:*
Difformità riscontrate:
La mappa CT non è corretta: è incompleto l'inserimento del fabbricato e manca la fusione fra i m.nn. 327-328. Anagrafica n. civico errato in visura.
Nella planimetria dell'intero complesso è indicato solo il m.n. 245/6.
Regolarizzabili mediante
Variazione catastale con inserimento in mappa e allineamento CF.
- oneri e spese tecniche presunti € 1.000,00

6.3 *Certificazione energetica art. 6 D.lgs. 192/2005:*
Difformità riscontrate: manca l'attestato di prestazione energetica.
Regolarizzabili mediante redazione di APE.
- oneri e spese tecniche presunti € 1.000,00

7. PROPRIETA' e PROVENIENZA DEI BENI

- proprietaria dal 2/12/04 ad oggi
con atto di compravendita in data 2/12/04 n. 147653 rep. notaio G. Fietta, registrato a Bassano del Grappa in data 21/12/04 n. 4830 1T, trascritto a Bassano del Grappa in data 21/12/04 ai nn. 12730/8369, contro sede Vicenza.
Riferita a Marostica, CF Fg. 11 M.n. 328/3=245/4 e CT fg. 11 m.nn. 49-801-805 totali are 3.41.
In data 2/2/05 atto di precisazione catastale n. 150528 rep. notaio G. Fietta, trascritto a Bassano del Grappa in data 12/2/05 ai nn. 1615/1076 a favore con cui si precisa:
- che con atto di compravendita in data 2/12/04 n. 147653 rep. notaio G. Fietta, la che ebbe ad acquistare, il seguente immobile: in Comune di Marostica CF fg. 11 m.n. 328 sub 3 fabbricato a destinazione non abitativa catastalmente graffato con il m.n. 245 sub 4, quest'ultimo non oggetto dell'atto; CT fg. 11 m.nn. 49 are 2.00, 801 are 0.01 f.r., 805 are 1.40 f.r., per totali are 3.41
- che in detto atto le parti si dichiaravano edotte dell'eventuale necessità di provvedere successivamente all'atto di precisazione catastale onde consentire l'esatta volturazione dell'immobile censito al catasto fabbricati di cui sopra;
- che in data 30/12/2004 è stato presentato accatastamento prot. n. VI0343296 per divisione dell'originario mappale 245 sub 4 graffato con il m.n. 328 sub 3;
- che pertanto a seguito di detto accatastamento le parti intendono precisare l'esatto oggetto di vendita del succitato atto.

Beni : Marostica CF fg. 11 m.nn. 245/6=328/4 e CT fg. 11 m.nn. 40-801-805 per totali are 3.41.

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
SCILLA ZALTRON

NOTA: Si fa presente che è stata sottoscritta una promessa di vendita in data 2/12/04 a favore e contro dei terreni scoperti sui lati sud e ovest del fabbricato, privi di capacità edificatoria. si impegnava a mantenere l'area a verde per tutto il periodo di possesso dell'area.
Il preliminare non è mai stato perfezionato.

Provenienza a

- proprietaria da 21/4/97 al 1/12/04
  con atto di fusione per incorporazone in data 21/4/97 n. 111360 rep. notaio F. D'Ercole, registrato a Vicenza il 23/4/97 al n. 1256 a.pu.

8 **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - ISCRIZIONI** aggiornate al 27/6/14

- In data 13/2/03 **atto di vincolo** di parcheggio ad uso pubblico n. 23129 rep. notaio F. D'Ercole, registrato a Vicenza il 14/2/03 al n. 312 serie II, trascritto in data 15//2/03 ai nn. 1808/1234.
  Riferito a: Marostica fg. 11 CF, m.n. 245/4=328/3 e altri beni.
  Il vincolo cessa automaticamente al cessare dell'uso industriale-commerciale dell'area vincolata (area BELFE).

- **Iscrizione volontaria** derivante da mutuo a favore BANCA S. GIORGIO e VALLE AGNO - CREDITO COOPERATIVO scarl sede Fara Vicentino - a firma di notaio G. Fietta in data 14/2/05 al n. 151054 rep., iscritta a Bassano del Grappa in data 17/2/05 ai nn. 1805/390.
  Importo ipoteca € 1.500.000,00
  Importo capitale € 750.000,00
  Durata ipoteca: 10 anni
  Ipoteca iscritta contro .
  Riferita a: Marostica CF fg. 11 m.nn. 245/6=328/4 e CT fg. 11 m.nn. 40-801-805 per totali are 3.41.

9. **DATI URBANISTICI**

Il **Piano Regolatore Generale** vigente, approvato con D.G.R. n. 1699 del 30/5/03, D.G.R. n. 3441 del 7/11/03, D.G.R. n. 2580 del 16/9/08 e D.G.R. n. 2153 del 14/7/09, classifica i terreni come segue:
- il m.n. 49 parte e il m.n. 805 parte in Zona B3/22 – residenziale esistente e di completamento ad alta densità, soggetta all'art. 8 della N.T.A;
- il m.n. 49 parte, 805 parte e il m.n. 801 in zona A3 – residenziale di valorizzazione ambientale.

Una porzione del giardino insiste sopra un tratto interrato della roggia Marostichina.
Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono per le zone B3 i seguenti parametri urbanistici:
indice di fabbricabilità 2,0 mc/mq; rapporto di copertura 45 %; ammessi piani terra, primo, secondo e sottotetto; altezza max fabbricati m 11,70.
Intervento edilizio diretto; sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie netta di vendita fino a 400mq; strutture terziarie (uffici in genere); attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio; attrezzature sanitarie (ambulatori medici); autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona; attrezzature turistico- ricettive senza limite massimo di superficie, nel rispetto degli indici di zona; attività di artigianato di servizio con condizioni di cui alle NTA art. 4.
Considerati la superficie catastale del lotto e i parametri urbanistici, l'edificabilità appare totalmente utilizzata. In ogni caso occorre tener conto della posizione e dei confini.

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
SCILLA ZALTRON n° 560

10. PRATICHE EDILIZIE (come fornite dalla proprietà):

- Il fabbricato nella consistenza originale risale a prima del 1/9/67, come dichiarato nell'atto di compravendita a

- **Autorizzazione del 1961**
  richiesta in data 28/1/61 da , rilasciata l'11/2/61
  per lavori di sistemazione e restauro del fabbricato.

11. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Si tratta della piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato antico impianto ristrutturato negli anni '60, a destinazione non abitativa, attrezzato come ristorante/pub privato con residenza del gestore al piano primo e cantina interrata, oltre a scoperto di pertinenza, situato in centro del Comune di Marostica, via Roma, ed utilizzato dai proprietari che si sono succeduti nel tempo come spazio per ristorazione e intrattenimento privato.
L'immobile si trova a circa 150 m da Piazza degli Scacchi, in posizione centrale ma interna rispetto alla principale via Roma, tranquilla e dotata di tutti i servizi.
L'accesso ai beni avviene da una strada privata che si diparte da via Roma m.nn. 734-320 di proprietà personale dei sig.ri
Il lotto di pertinenza è chiuso fronte strada da un cancello carraio in ferro lavorato e sugli altri lati da rete e stanti metallici con interposta siepe. L'area in parte ha camminamenti e porzione pavimentate in mattoni pieni, in parte è tenuta a verde con aiuole e alberature e muretti in sasso ed in parte inghiaiata. Sul lato sud è installata una pompeiana di legno, che insiste su proprietà di terzi. Come detto infatti, i terreni scoperti a sud e ovest non sono in proprietà di , ma di terzi.
Il fabbricato risale nella consistenza originaria a prima del 1967 ed è stato nel corso degli anni sistemato per l'uso attuale. Ha struttura portante e pareti perimetrali in sasso, pietra e mattoni, solai in legno a vista e copertura in travi e travetti di legno e tavelle con manto in coppi. Finestre e porte finestre sono in legno e vetro chiuse in parte con oscuri in legno e in parte dotate di sbarre in ferro; alcune finestre hanno cornici in pietra e altre cornice voltata in mattoni.
Il piano terra è composto da ingresso, zona servizi con antibagno e due wc, sala-pranzo, cucina, ripostiglio con forno, disimpegno, CT.
Due scale in legno collegano con il piano superiore composto da due sale-pranzo e dall'appartamento separato dagli altri locali da una semplice porta in legno. L'appartamento è costituito da corridoio, due stanze, disimpegno e bagno.
I locali hanno pavimento in cotto o in tavole di legno, la cucina in piastrelle di ceramica; le pareti sono in parte in pietra/sasso/mattoni a vista e in parte intonacate a rustico e tinteggiate. I servizi hanno pavimento e pareti rivestiti in piastrelle e normale dotazione di sanitari. Le porte interne sono in legno, alcune con specchiature in vetro.
I locali cucina e sale da pranzo sono attrezzati per essere funzionali all'utilizzo finora svolto dell'immobile.

Altezze interne: piano interrato m 1,85; piano terra m 2,65; piano primo m 2,65/3,10/4,00

Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. comm. mq
m.n. 245/6=328/4			
Cantina p. interrato	36,00	0,50	18,00
Locali p. terra e primo a ristorante/pub	274,00	1,00	274,00
Appartamento p. primo	130,00	1,00	130,00
Totale superfici	**440,00**		**422,00**

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO sezione A/a
SCILLA ZALTRON n° 560

Terreno e corti	12.302	mq	
Corti m.n. 328	34		
Terreno m.n. 49	200		
Terreno m.n. 801	1		
Terreno m.n. 805	140		
Totale aree esterne	**375**	**0,25**	**arr. 93,00**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni si sono viste le peculiarità del fabbricato interessato, con consistenza, destinazione d'uso attuale ed ammessa, materiali e qualità delle strutture e delle finiture, altezze interne, accessibilità, fruibilità, vetustà e stato di manutenzione.
Si sono ricercati i valori di immobili raffrontabili, ma visti l'attuale congiuntura economica e l'andamento del mercato locale, ed anche la particolarità del fabbricato interessato per tipologia e uso, non si sono rintracciate compravendite utili per il confronto diretto e quindi si sono utilizzati i dati riferiti alle residenze nuove e usate e agli immobili commerciali di dimensioni similari.
L'andamento del mercato richiede una attribuzione prudente dei valori di stima, pur tenendo conto dell'area geografica di localizzazione.
L'immobile è situato lungo la via principale del Comune di Marostica, in zona centrale a poche decine di metri da Piazza degli Scacchi, comodo ad attività commerciali e direzionali, ed è suscettibile di ampia trasformazione (oltre a residenziale, attività ricettiva, commerciale, direzionale, con reperimento parcheggi), e per questo può avere una buona domanda di mercato.
Il fabbricato è di antico impianto, in buone condizioni e apprezzabile sul mercato per la tipologia tipica degli edifici storici costruiti in zona. Presenta caratteristiche di livello buono sia come modalità costruttive che dal punto di vista delle finiture esterne e delle condizioni di manutenzione generale, essendo stato oggetto di sistemazione negli anni.
Per l'area scoperta di pertinenza si è vista la funzionalità sia come parcheggio che rispetto alla fruizione dell'immobile. Non sono stimati i terreni oggetto di preliminare, con l'adempimento del quale il bene verrebbe maggiormente valorizzato.
La perizia è eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

12.2 Valutazioni delle superfici

Immobili	**Sup. commerc. mq**	**Stima Euro**
Fabbricato m.n. 245/6=328/4	422,00	€ 633.000,00
Aree esterne	93,00	€ 139.000,00
Valore di mercato		**€ 772.000,00**
detrazioni per spese di regolarizzazione		**€ - 2.000,00**
VALORE COMPLESSIVO		**€ 770.000,00**

Il valore di mercato attuale complessivo dei beni oggetto di perizia è stimato pari a € 770.000,00 (settecentosettantamila/00).

Vicenza, marzo/giugno 2014

Il tecnico incaricato
arch. Scilla Zaltron

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A
SCILLA ZALTRON
n° 500

Allegati:
1 - Estratto mappa; 2 - Visure catastali; 3 - Planimetria catastale; 4 - Documentazione fotografica; 5 - Elenco sintetico delle formalità; 6 – Estratto PRG; 7 - Pratiche Edilizie.