Comune di Sandrigo Prot.N. 0010133 del 10-06-2024 arrivo Cat.4 Cl.9

Ilario Faresin architetto

PERIZIA DI STIMA PALAZZO GIRARDINI ANGOLO VIA IV NOVEMBRE - VIA SAN GAETANO COMUNE di SANDRIGO

Giugno 2024

Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

Ilario Faresin architetto

Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

Ilario Faresin architetto

INCARICO REDAZIONE PERIZIA DI STIMA A FINI VENDITA IMMOBILE

Con Determinazione n. 389 del 06.08.2021 (01), il Responsabile del Servizio "Patrimonio" ha incaricato il sottoscritto arch. Ilario Faresin della A.P.M. Architettura Project Management srl di Vicenza di eseguire la stima dello stabile di proprietà del Comune di Sandrigo denominato "Palazzo Girardini", in prospettiva di una eventuale futura alienazione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (vedasi Relazione storico artistica_arch. B.Sbalchiero 03)

"Palazzo Girardini" integra la parte abitativa di un preesistente complesso rurale con annessi porticato, stalla, fienile, tuttora identificato con lo stesso mappale ma frazionato in subalterni con titolarità diverse.

L'affaccio principale si attesta su via IV Novembre, prosegue con un corpo d'angolo sfaccettato su piazzetta Zannini e termina su via S. Gaetano (già via Marosticana) con dei modesti volumi edilizi realizzati negli anni '20-'30 a piano terra, inseriti nel muro di cinta, con tetto piano o a una falda: in posizione mediana è presente una unità di terzi.

Presenta:

- su via IV Novembre un impianto di struttura ottocentesca, oggetto di vari interventi di modifica degli interni e della facciata;
- su piazzetta Zannini un impianto più recente, in ampliamento, risolto con una particolare soluzione d'angolo che segue il tracciato stradale;
- su via S. Gaetano due distinte unità monoaffaccio, di cui quella al civ. 6 appartiene ad altra titolarità.

Il corpo principale è sviluppato su tre piani fuori terra (più interrato nel corpo d'angolo), con copertura a falde e manto in coppi.

Gli ambienti interni già utilizzati a residenza, uffici e negozi, in parte alterati nella loro struttura originaria, sono dismessi da tempo e non presentano caratteri di rilievo.

Le strutture portanti sono in muratura mista pietra-sasso-laterizio, mentre le tramezzature interne sono in laterizio pieno: tutte intonacate.

Gli elementi aggettanti - quali poggioli, lesene, cornici - sono in pietra o in muratura intonacata.

I solai sono in travi di legno e a laterizio a.to, le scale hanno struttura lignea portante e gradini in pietra.

La copertura in legno è composta da orditura primaria in travi, orditura secondaria in falsi puntoni, piano di falda in listelli con soprastante tavelle in cotto pieno, manto di copertura in coppi di laterizio.

I pavimenti sono in marmette e ceramica al piano terra, mentre al primo piano sono in battuto alla veneziana, di buona fattura. Nel sottotetto vi sono pavimentazioni diversificate da mattoni in cotto a tavolato in legno, in precarie condizioni.

Il corpo principale su via IV novembre, da tempo disabitato, versa in stato di abbandono; gli elementi interni (pareti, pavimenti, soffitti, serramenti) richiedono lavori di restauro, risanamento e/o sostituzione.
Gli impianti idro-termo-sanitari ed elettrici devono essere sostituiti per adeguarli alla normativa vigente.

Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

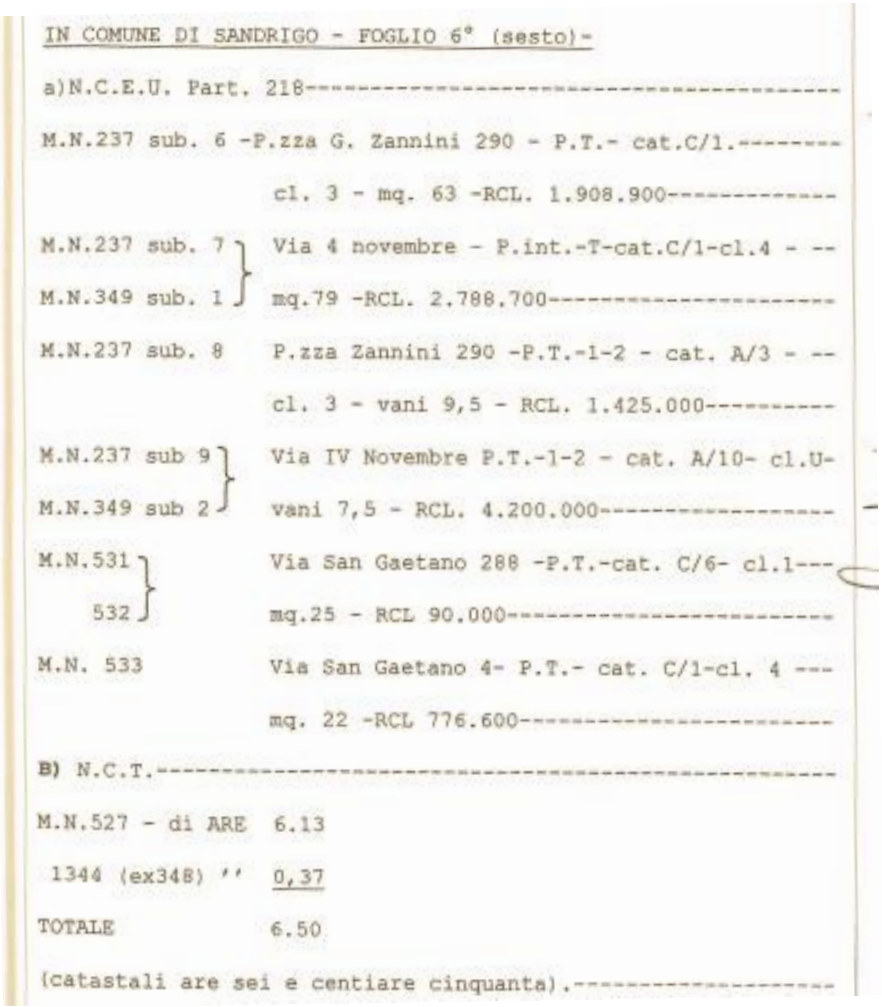
La parte di testa del fabbricato su piazza Zannini, angolo tra via IV novembre e via S. Gaetano, decorato con fregi e cornici in stile liberty, è stata ristrutturata negli anni 1984-1985 con risanamento delle strutture interne, rifacimento degli intonaci, adeguamento degli impianti idro-termo-sanitari ed elettrici, sostituzione dei serramenti con nuovi in legno provvisti di vetrocamera, nuove pavimentazioni e dotazione di servizi igienici.

Completa il compendio la pertinenza esterna sita ad ovest del corpo principale, lungo via S. Gaetano, che costituiva l'aia del plesso rurale, attualmente confinante con il parcheggio pubblico da cui può accedere.

I volumi accessori lungo via S. Gaetano presentano evidente degrado delle strutture e degli infissi: quello di cui al mapp. 349 sub 3 – di proprietà del Comune – integra un vano al piano terra, in stato di abbandono; quello adiacente sulla dx – ex negozio al piano terra in stato di abbandono – è in titolarità di terzi.

DESCRIZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono stati acquistati dal Comune di Sandrigo con contratto di CV a rogito del Segretario Comunale rep. 1106 del 21.06.2001, registrato a Vicenza al n. 1329 Atti Pubblici serie 1-V in data 25.06.2001 (02).



IN COMUNE DI SANDRIGO - FOGLIO 6° (sesto)-

a)N.C.E.U. Part. 218----------

M.N.237 sub. 6 -P.zza G. Zannini 290 - P.T.- cat.C/1.--------

cl. 3 - mq. 63 -RCL. 1.908.900----------

M.N.237 sub. 7 } Via 4 novembre - P.int.-T-cat.C/1-cl.4 - --

M.N.349 sub. 1 } mq.79 -RCL. 2.788.700----------

M.N.237 sub. 8 P.zza Zannini 290 -P.T.-1-2 - cat. A/3 - --

cl. 3 - vani 9,5 - RCL. 1.425.000----------

M.N.237 sub 9 } Via IV Novembre P.T.-1-2 - cat. A/10- cl.U-

M.N.349 sub 2 } vani 7,5 - RCL. 4.200.000----------

M.N.531 } Via San Gaetano 288 -P.T.-cat. C/6- cl.1---

532 } mq.25 - RCL 90.000----------

M.N. 533 Via San Gaetano 4- P.T.- cat. C/1-cl. 4 ---

mq. 22 -RCL 776.600----------

B) N.C.T.----------

M.N.527 - di ARE 6.13

1344 (ex348) '' 0,37

TOTALE 6.50

(catastali are sei e centiare cinquanta).----------

Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

Il compendio di cui trattasi è attualmente censito all'Ufficio Provinciale del Territorio di Vicenza come segue:

Comune di Sandrigo

Catasto Terreni

Foglio 6 mappale	277 EU (04.0)	mq 776
	531 EU (04.2), (già 527 EU soppresso 04.1)	mq 613
	349 EU (04.3)	mq 126
	1344 EU (04.4)	mq 37
		x complessivi mq 776

Catasto fabbricati

Foglio 6 mappale **237**

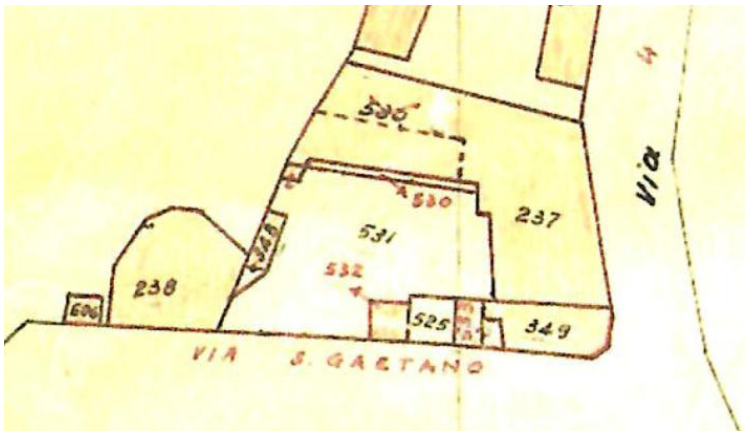
Sub 6 cat. C/1 cl. 3 (05.1) cons. mq 63 sup.cat. mq 78 R.C. euro 985,86
Sub 7 cat. C/1 cl. 4 (05.2) cons. mq 79 sup.cat. mq 126 R.C. euro 1.440,24
graffato con 349 sub 1
Sub 8 cat. A/3 cl. 3 (05.3)cons.vani 9,5 sup.cat. mq 329 R.C. euro 735,95
Sub 9 cat. A/10 cl.U (05.4) cons.vani 7,5 sup.cat. mq 198 R.C. euro 2.169,12
graffato con 349 sub 2

Foglio 6 mappale **349**

Sub 3 cat. C/1 cl. 4 (05.5) cons. mq 22 sup.cat. mq 27 R.C. euro 401,08
Mappali Terreni Correlati: 237, 573; Mappale Fabbricati Correlati: 533

Foglio 6 mappale **531**

Sub 1 cat. C/6 cl. 1 (05.6) cons. mq 25 sup.cat. mq 25 R.C. euro 46,48
graffato con 532 _ immobile demolito



Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

Ilario Faresin architetto

CONSISTENZA IMMOBILIARE (06.7)

PLN 237/6_negozio al civ. 32 di via IV Novembre, composto da due locali al piano terra con collegamento alla residenza; consistenza lorda mq 81,15; consistenza ragguagliata mq 89,27 (06.1);

PLN 237/7-349/1_negozio al civ. 34 di via IV Novembre, composto da un locale, un wc ed un locale retro al p.t., collegamento al magazzino-deposito interrato; consistenza lorda mq 182,75; consistenza ragguagliata mq 146,98 (06.2);

PLN 237/8_abitazione al civ. 30 di via IV Novembre, composta da: ingresso, corridoio, vano scala al primo piano, c.t., wc, cucina e stanza, al piano terra; quattro camere, un poggiolo, anti e bagno, vano scala alla soffitta, al piano primo; sottotetto (soffitta e ripostiglio) al secondo piano; consistenza lorda mq 438,61; consistenza ragguagliata mq 367,44 (06.3);

PLN 237/9-349/2_uffici con ingresso scala al piano terra al civ. 2 di via S. Gaetano, composti da: smonto scala ingresso, quattro uffici, un poggiolo, corridoio, bagno, scala alla soffitta, al piano primo; sottotetto con tre stanze archivio, smonto scala dal piano primo, corridoio, ripostiglio e bagno, al secondo piano; consistenza lorda mq 242,23; consistenza ragguagliata mq 256.77 (06.4);

PLN 349/3-533_stanza ufficio al piano terra al civ. 4 di via S. Gaetano; consistenza lorda mq 35,50; consistenza ragguagliata mq 39,05 (06.5);

PLN 531/1-532_garage al piano terra con accesso dall'area di pertinenza; consistenza lorda mq 25. Immobile demolito (06.6).

Le superfici lorde sono riferite al volume fuori terra, esclusi i poggioli.

	Superfici ed aree per riscontro consistenza superficie commerciale							
	Comune di SANDRIGO Fg. 6	h int.	mapp.	sub	mq	coeff.	sup. ragg.	cons.u.i.
1	**Descr. Imm. Foglio 6_Particelle: 237, 349, 531, 1344**							
	Immobili vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004 che necessitano di un intervento generale di restauro-ristrutturazione; la copertura del 237 necessita di interventi strutturali per la sostituzione di travi in legno. Locali accessori non ricavabili all'interno del volume vincolato, salvo parere favorevole Soprintendenza. Le superfici delle unità a destinazione commerciale (uffici, negozi) sono aumentate del 10% rispetto alla destinazione residenziale.							
1	PT negozio	h=3,25	237	sub 6	81,15	1,10	89,27	**89,27**
2	PT negozio	h=3,35	349	sub 1	73,82	1,10	81,20	
		h=3,25	237	sub 7	31,72	1,10	34,89	
	P Interrato negozio	h= 1,91	349	sub 1	77,21	0,40	30,88	**146,98**
3	PT abitazione	h=3,25	237	sub 8	84,43	1,00	84,43	
	P1° abitazione	h=2,95			142,29	1,00	142,29	
	P 1° poggiolo				1,62	0,33	0,54	
	P 2° sottotetto	hm=3,20			210,27	0,67	140,18	**367,44**
4	PT ufficio	h=3,35	349	sub 2	7,27	1,10	8,00	
	P 1° ufficio	h=2,81	349	sub 2	80,10	1,10	88,11	
	P 1° ufficio	h=3,35	237	sub 9	72,05	1,10	79,26	
	P 1° poggiolo		349	sub 2	2,11	0,33	0,70	
	P 2° sottotetto	hm=3,25	349	sub 2	80,70	0,67	80,70	**256,77**
5	PT ufficio	h=3,40	349	sub 3	35,50	1,10	39,05	**39,05**
6	Ex garage	demolito	531	sub 1	25,00			
7	AREE SCOPERTE		531	sub 1	25,00	0,10	2,50	
			531		613,00	0,10	61,30	
			1344		37,00	0,10	3,70	**67,50**
	Fabbricati				899,30			**899,50**
	Aree scoperte				675,00	0,10		**67,50**

Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

Ilario Faresin architetto

Superficie lorda su Prog.1984_Limongelli_1-200 (09.1)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNI

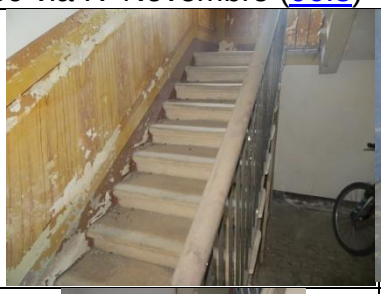
Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

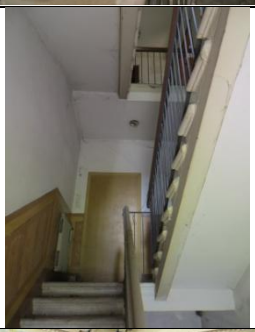
Ilario Faresin architetto

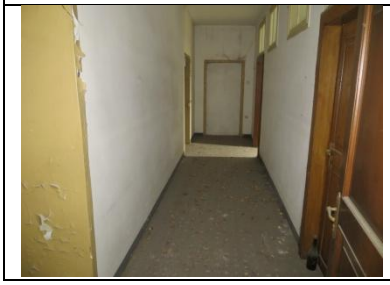
237-SUB 6 Negozio civ 32 via IV Novembre (06.1)

237-SUB 7 Negozio civ. 34 via San Gaetano (06.2)

237-SUB 8 Abitazione civ. 30 via IV Novembre (06.3)

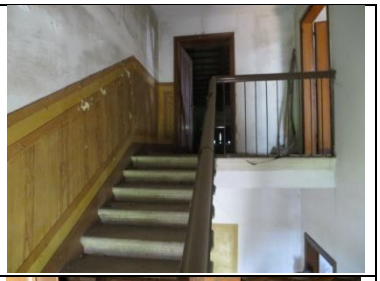






Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

Ilario Faresin architetto



237-SUB 9 Ufficio civ. 2 via San Gaetano (06..4)

349-SUB 3 Ufficio civ. 4 via San Gaetano (06.5)

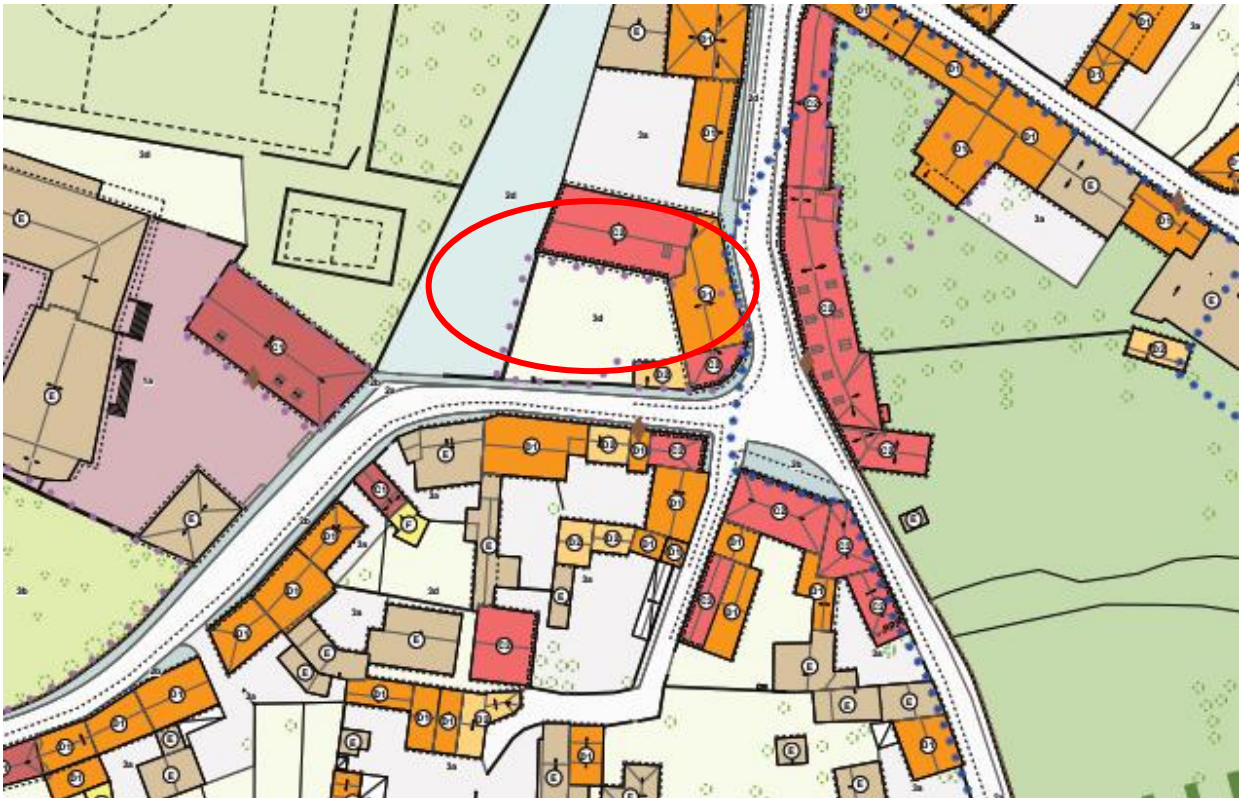
Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

Ilario Faresin architetto

INDICAZIONI URBANISTICHE

A seguito **approvazione** della Variante 01/2021 al PI - 2° fase, intervenuta in data 31.03.2022 con Del. n. 10 del C.C. (07.1) esecutiva, si è presa visione della tav. T.04B_"Interventi sull'esistente edificato" (07.2) in cui sono riportate le seguenti indicazioni prescrittive:

- Perimetro di Vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (art. 68 delle NTO[1]);
- Intervento "D1 - Ristrutturazione parziale" della parte del palazzo prospiciente via IV Novembre (art. 92 delle NTO);
- Intervento "C2 - Risanamento conservativo" del corpo d'angolo su piazza Zannini - via S. Gaetano (art. 92 delle NTO), con tutela del fronte (art. 99 delle NTO);
- Intervento “D2 – Ristrutturazione edilizia” delle due unità minori poste lungo via S. Gaetano (art. 92 delle NTO). L’unità ad ovest è in titolarità di terzi.
- Rispetto degli attuali allineamenti fronte strada (art. 97 delle NTO);
- Interventi ammessi sull’area pertinenziale scoperta “3d – giardino non di pregio” (come da art. 96 delle NTO).

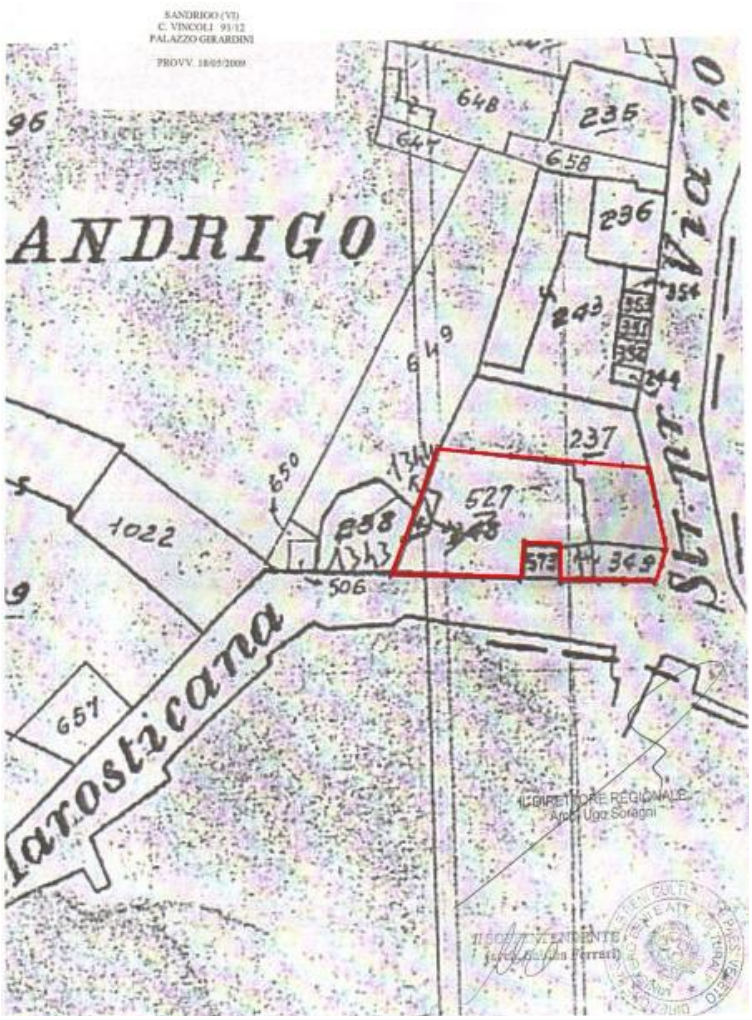


[1] E’ obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate, nell’ambito di competenza dell’Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l’organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

VINCOLO SOPRINTENDENZA

Con Atto Amministrativo rep. 11775 in data 18/05/2009, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 42/2004, l'interesse culturale che presenta per la parte evidenziata nell'allegata planimetria catastale, l'immobile denominato "Palazzo Girardini" sito nel Comune di Sandrigo in via IV Novembre, piazza Zannini e via San Gaetano.
Atto trascritto a Bassano del Grappa in data 06.07.2009 ai nn. 6275 RG e 3892 RP (08.1).



VALUTAZIONE DI STIMA (09.2)

La consistenza delle unità immobiliari (fabbricati) per complessivi mq 899,30 è stata ricavata dalla scansione dei disegni relativi al progetto di ristrutturazione presentato nel 1984, resi disponibili dall'UT.

Le varie superfici lorde commerciali (per complessivi mq 899,50) sono state ragguagliate in ragione delle rispettive attuali destinazioni d'uso, considerando anche le maggiori altezze interne rispetto a quelle regolamentari correnti quale fattore del relativo "pregio storico" dell'immobile.

La stima ha preso in considerazione:

- i valori indicati dalla Borsa Immobiliare (Listino 29_Maggio 2024) della CAMERA di COMMERCIO di VICENZA per immobili ad uso residenziale da ristrutturare, valutandone gli oneri complessivi e la necessità di sostituire parte della struttura lignea della copertura (mappale 237).

Il valore complessivo al netto della riduzione e sommato al valore dell'area scoperta di pertinenza, ammonta ad €. 511.103,51 arrotondato ad €. **511.100,00**.

	nuovo (costruito dal 2022)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
SANDRIGO								
zona unica	*	*	1.425	1.875	500	725	10.000	12.000

- i valori indicati dal listino OMI riferiti al prezzo medio delle abitazioni civili con stato conservativo OTTIMO (€. 1.700,00) ridotto del costo di intervento per restauro-ristrutturazione stimato in €./mq 1.200,00, indicano un valore residuo del fabbricato pari ad €./mq 500,00.

Il valore complessivo al netto della riduzione e sommato al valore dell'area scoperta di pertinenza, ammonta ad €. 483.499,17 arrotondato ad €. **483.500,00**.

Comune_desc	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipologia	Stato	Stato_prev	Compr_min	Compr_max	Sup_NL
SANDRIGO	B	B1	VI0000115	20	Abitazioni civili	OTTIMO		1500	1900	L
SANDRIGO	B	B1	VI0000115	20	Abitazioni civili	NORMALE	P	950	1300	L
SANDRIGO	B	B1	VI0000115	1	Ville e Villini	OTTIMO	P	1800	2100	L
SANDRIGO	B	B1	VI0000115	5	Negozi	NORMALE	P	950	1150	L
SANDRIGO	B	B1	VI0000115	6	Uffici	OTTIMO	P	1250	1550	L
SANDRIGO	B	B1	VI0000115	10	Laboratori	NORMALE	P	530	680	L

	Superfici ed aree per valore di mercato a m² commerciale								Camera Commercio Vicenza		Osservatorio Mercato Immobiliare	
	Comune di SANDRIGO Fg. 6	h int.	mapp.	sub	mq	coeff.	sup. ragg.	cons.u.i.	€./mq - p.unitario	VALORE 1	€./mq - p.unitario	VALORE 2
1	**Particelle: 237, 349, 531, 1344**											
	Immobili vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004 che necessitano di un intervento generale di restauro-ristrutturazione; la copertura del 237 necessita di interventi strutturali per la sostituzione di travi in legno. Locali accessori non ricavabili all'interno del volume vincolato, salvo parere favorevole Soprintendenza. Le superfici delle unità a destinazione commerciale (uffici, negozi) sono aumentate del 10% rispetto alla destinazione residenziale.								immobili da ristrutturare (senza necessità di interventi statici) min. €./mq 500,00 max €./mq 725,00		valore di mercato (€/mq) abitazioni civili - stato ottimo min. €/mq 1.500,00 max €/mq 1.900,00	
1	PT negozio	h=3,25	237	sub 6	81,15	1,10	89,27	**89,27**	545,00 €	48.649,43 €	500,00 €	44.632,50 €
2	PT negozio	h=3,35	349	sub 1	73,82	1,10	81,20					
		h=3,25	237	sub 7	31,72	1,10	34,89					
	P Interrato negozio	h= 1,91	349	sub 1	77,21	0,40	30,88	**146,98**	545,00 €	80.103,01 €	500,00 €	73.489,00 €
3	PT abitazione	h=3,25	237	sub 8	84,43	1,00	84,43					
	P1° abitazione	h=2,95			142,29	1,00	142,29			438,61 €		
	P 1° poggiolo				1,62	0,33	0,54					
	P 2° sottotetto	hm=3,20			210,27	0,67	140,18	**367,44**	545,00 €	200.254,80 €	500,00 €	183.720,00 €
4	PT ufficio	h=3,35	349	sub 2	7,27	1,10	8,00					
	P 1° ufficio	h=2,81	349	sub 2	80,10	1,10	88,11					
	P 1° ufficio	h=3,35	237	sub 9	72,05	1,10	79,26					
	P 1° poggiolo		349	sub 2	2,11	0,33	0,70					
	P 2° sottotetto	hm=3,25	349	sub 2	80,70	0,67	80,70	**256,77**	500,00 €	128.382,67 €	500,00 €	128.382,67 €
5	PT ufficio	h=3,40	349	sub 3	35,50	1,10	39,05	**39,05**	500,00 €	19.525,00 €	500,00 €	19.525,00 €
7	AREE SCOPERTE		531	sub 1	25,00	0,10	2,50					
			531		613,00	0,10	61,30					
			1344		37,00	0,10	3,70	**67,50**	500,00 €	33.750,00 €	500,00 €	33.750,00 €
	Fabbricati				899,30			**899,50**		**477.353,51 €**		**449.749,17 €**
	Aree scoperte				675,00	0,10		**67,50**		511.103,51 €		483.499,17 €
									arrotondati	**511.100,00 €**		**483.500,00 €**

Considerati anche i seguenti aspetti, quali:
- il vincolo della Soprintendenza che deve autorizzare le proposte di progetto;
- l'assenza di spazi accessori esterni al "palazzo" (autorimesse, depositi, ecc.);
- l'ampia consistenza delle attuali unità residenziali e dell'intero palazzo;
- la presenza di una unità immobiliare di terzi allineata su via San Gaetano;

ritengo di determinare il valore degli immobili nella media dei due valori di stima (date le rispettive logiche di formazione del prezzo), pari cioè ad **€. 497.300,00**.

Vicenza 06/06/2024

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
ILARIO FARESIN n° 115

arch. Ilario Faresin

Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246

Ilario Faresin architetto

ASSEVERAZIONE

Vicenza, addì 06/06/2024

Il sottoscritto

architetto Faresin Ilario, nato a Vicenza il 21 dicembre 1948, codice fiscale FRS LRI 48T21 L840H, con studio in Vicenza contrà Misericordia n. 38, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza dal 29 aprile 1974 al n. 115

ASSEVERA

l'unita perizia di stima del compendio immobiliare denominato Palazzo Girardini, angolo via IV Novembre, piazzetta Zannini, via San Gaetano, a Sandrigo.

Dati catastali: Fg. 6, Particelle 237, 349, 531.

IL TECNICO ABILITATO

Contrà misericordia,38 36100 Vicenza – Tel. 0444/922744 – fax 0444/926413 – e-mail ilario.faresin@studioapm.com
P.IVA 02692030246