

Studio Tecnico

GEOM. CESARE MEGGIOLARO

Via C. Colombo, 29 – 36078 Valdagno (VI)

P.IVA 02476700246 – CF MGGCSR63R17L551N

Tel/Fax: 0445-403626 – Cell: 347-7860576

E-mail: cesare.meggiolaro@gmail.com

PEC: cesare.meggiolaro@geopec.it

PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

di un immobile in Via Gaetano Marzotto n. 24, sede del Liceo Artistico “U. Boccioni”

Committente: Comune di Valdagno

Estensore: Geometra Cesare Meggiolaro



Data perizia: 17 luglio 2025

Oggetto

La presente relazione peritale ha per oggetto la **valutazione tecnico-economica** di un compendio immobiliare di proprietà del Comune di Valdagno, ubicato in Via Gaetano Marzotto n. 24, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 472, Subalterno 1. Trattasi di un edificio scolastico, sede del Liceo Artistico “U. Boccioni”, attualmente in buono stato conservativo, che si colloca in posizione centrale del tessuto urbano della città.

L’oggetto della stima non è la sola consistenza fisica del fabbricato, bensì la sua **valorizzazione potenziale**, in un’ottica evolutiva coerente con le possibilità urbanistiche e normative vigenti. Si propone pertanto una **doppia valutazione**:

- da un lato, il **valore attuale di mercato** nel suo stato di fatto (non ristrutturato e sottoposto a vincolo culturale);
- dall’altro, il **valore potenziale netto**, ipotizzando la riconversione dell’edificio a destinazione residenziale, a seguito di ristrutturazione e cambio d’uso autorizzato.

L’analisi è sviluppata tenendo conto dei limiti e delle opportunità normative, tecniche, economiche e vincolistiche. Le risultanze estimative sono espresse secondo criteri prudenziali, con un’adeguata giustificazione metodologica, documentale e comparativa.

Premessa

L’immobile in oggetto è un edificio scolastico risalente alla prima metà del Novecento, caratterizzato da buona qualità architettonica, distribuito su quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, e corredato da un’area scoperta pertinenziale di circa 1.500 mq. L’ubicazione è centrale, in un comparto urbano consolidato, residenziale e servito.

L’edificio è stato **notificato ai sensi del D.Lgs. 42/2004**, in quanto ritenuto bene di interesse culturale. Tale vincolo impone numerose limitazioni, tra cui:

- il mantenimento integrale di volumetria, sagoma, prospetti e materiali originali;
- l’impossibilità di operare demolizioni o modifiche sostanziali senza autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;
- l’obbligo di ricorrere a tecniche conservative, compatibili con il valore storico-artistico del bene.

La **potenziale trasformazione in residenziale** è ritenuta tecnicamente compatibile, a condizione che venga approvato il relativo cambio di destinazione d’uso e che il progetto rispetti tutte le prescrizioni vincolistiche. A tale scopo, la stima viene sviluppata attraverso un approccio integrato:

1. **Valutazione comparativa diretta** dello stato attuale, con riduzione prudenziale per vincolo;
2. **Valutazione a valore di trasformazione**, stimando il beneficio economico netto derivante dalla riqualificazione a uso residenziale, detratti i costi di intervento.

Entrambe le valutazioni sono supportate da analisi di mercato, fonti ufficiali (OMI, portali immobiliari), esperienze pregresse su edifici vincolati e prezziari tecnici aggiornati (DEI, Regione Veneto 2025). La metodologia applicata è conforme alle norme UNI 11612 e alla prassi tecnico-estimativa vigente.

Dati identificativi

- **Comune:** Valdagno (VI)
- **Ubicazione:** Via Gaetano Marzotto n. 24
- **Proprietà:** Comune di Valdagno
- **Catasto Fabbricati:** Foglio 1 – Particella 472 – Sub. 1 e porzione del Sub. 4
- **Destinazione urbanistica attuale:** Zona per l'istruzione F1/05
- **Destinazione potenziale ipotizzata:** Zona residenziale
- **Vincolo culturale:** D.Lgs. 42/2004 (bene notificato)

Superfici e volumi dell'immobile

Ai fini della stima, è stato eseguito il calcolo analitico delle superfici lorde e dei volumi suddivisi per piano, come da planimetrie catastali e riscontri metrici:

Piano	Dimensioni (m)	Superficie (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
Interrato	(23,20 × 11,20) + (7,05 × 4,70)	292,98	2,80	820,34
Vano tecnico	(5,70 × 6,90) + (2,00 × 4,40)	48,13	2,82	48,13
Totale Interrato		341,11		956,07
Piano Terra	23,20 × 18,25	423,40	3,90	1.651,26
Piano Primo	23,20 × 18,05	418,76	4,00	1.675,04
Piano Secondo	23,20 × 18,05	418,76	3,90	1.633,16
Piano Terzo	23,20 × 18,05	418,76	3,90	1.633,16
Totale Fuori Terra		1.679,68		6.592,62
Totale Complessivo		2.020,79		7.548,69

Il piano interrato, avente un'altezza interna pari a 2,80 m, risulta accessibile direttamente dall'interno dell'edificio ed è destinato a locali di servizio/magazzino. Considerata l'altezza generosa, la buona fruibilità degli spazi e la potenziale adattabilità a usi accessori compatibili (quali taverna, deposito, locale tecnico o simili), si ritiene opportuno computare detta superficie ai fini della valutazione immobiliare applicando un coefficiente di riduzione pari a 0,40, in linea con le prassi correnti di mercato e i criteri di ponderazione delle superfici accessorie secondo le norme tecniche di stima immobiliare.

Pertanto, la superficie lorda del piano interrato viene considerata in misura pari al **40% della superficie effettiva**, concorrendo alla determinazione della superficie commerciale complessiva dell'immobile

Superficie interrata computata con coefficiente 0,40:
 $341,11 \text{ mq} \times 0,40 = 136,44 \text{ mq equivalenti}$

Superficie totale valorizzata:
 $1.679,68 + 136,44 = 1.816,12 \text{ mq}$

PARTE I – STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Parametri di Valutazione

Per la determinazione del valore di mercato e del costo di ristrutturazione dell'immobile oggetto di stima si è adottato un criterio metodologico basato su valori di confronto, opportunamente adattati alla specificità del bene, al contesto urbano e territoriale in cui si inserisce, nonché alle sue caratteristiche vincolistiche e architettoniche. La valutazione è stata condotta tenendo conto della natura vincolata dell'edificio, classificato come bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e pertanto soggetto a prescrizioni conservative e a particolari procedure autorizzative da parte della Soprintendenza competente per territorio.

Il criterio utilizzato è il metodo del valore di trasformazione, basato sulla differenza tra il valore finale dell'immobile ipoteticamente trasformato e i costi necessari per la sua ristrutturazione, con il valore residuo ottenuto come valore netto stimato. A tale fine, si riportano qui di seguito le motivazioni e le fonti utilizzate per l'individuazione dei singoli parametri economici.

Valore di mercato di vendita (1.800 €/mq)

Il valore unitario di mercato è stato determinato mediante analisi comparativa su beni simili per localizzazione, epoca costruttiva, livello di finitura, grado di conservazione e destinazione d'uso, utilizzando i seguenti riferimenti:

- OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate: per la zona centrale di Valdagno, valori per residenziale ristrutturato tra € 1.400/mq e € 2.100/mq.
- Agenzie immobiliari: compravendite e proposte in vendita di edifici vincolati ristrutturati, tra € 1.600–1.900/mq.
- Esperienza professionale diretta su casi analoghi nel vicentino.

In considerazione della centralità urbana, del pregio architettonico e del vincolo culturale, si adotta un valore prudenziale di € 1.800/mq riferito alla superficie totale valorizzata trasformata a uso residenziale.

Costo di ristrutturazione (1.250 €/mq)

Il costo unitario è stato definito in base a:

- Prezzari DEI e Regione Veneto 2025 per edifici vincolati;
- Interventi su murature storiche, solai lignei o voltati, consolidamenti, impianti ad alte prestazioni;
- Oneri tecnici, pareri e autorizzazioni vincolanti;
- IVA e spese generali.

La stima, frutto della ricerca effettuata e dell'esperienza su casi simili, è pari a € 1.250/mq, riferita alla superficie totale valorizzata.

Parametri di stima

- **Valore di mercato unitario** (trasformato a uso residenziale): € 1.800/mq
- **Costo ristrutturazione**: € 1.250/mq
- **Valore area scoperta**: 1.300 mq × € 100 = € 130.000

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza (porzione del subalterno 4 calcolata sulla planimetria tenendo una distanza dall'edificio pari a ml. 20,00). Ai fini della presente stima, si è adottato un **valore unitario di 100,00 €/m²** per il terreno pertinenziale a destinazione residenziale sito in Via Gaetano Marzotto, nel centro abitato del Comune di Valdagno (VI).

Tale valore è stato determinato tenendo conto dei seguenti elementi:

1. Riferimenti OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Il valore medio per terreni edificabili residenziali nel Comune di Valdagno risulta pari a 128,80 €/m² secondo i dati pubblicati per l'anno 2025. Il valore adottato (100 €/m²) è in linea con tale riferimento in quanto si tiene conto del vincolo esistente che influisce in modo importante nella valutazione.

2. Contesto urbano e destinazione

L'area oggetto di valutazione si colloca in zona centrale residenziale consolidata, con buona accessibilità, urbanizzata e dotata dei principali servizi. Il lotto ha funzione pertinenziale a un edificio a villino, e come tale presenta una valorizzazione leggermente superiore rispetto a lotti periferici o agricoli convertibili. Le rilevazioni effettuate sui principali portali immobiliari (Idealista, Caasa.it, Immobiliare.it). Il valore di 100 €/m² tiene conto di una posizione centrale di pregio, della regolarità del lotto, nonché della potenzialità edificatoria futura prevista, sempre ribadendo l'esistenza del vincolo.

3. Criterio cautelativo

L'applicazione del valore di 100 €/m² rappresenta un'approssimazione prudentiale verso il basso del valore OMI, idonea a riflettere con equilibrio sia il parametro tecnico ufficiale, sia le condizioni favorevoli del bene in oggetto.

Tale aspetto viene integrato nella valutazione complessiva, andando ad incidere positivamente sia sulla stima del valore finale sia sull'attrattività per futuri investitori o utenti.

Calcolo economico della trasformazione

Voce	Quantità (mq)	Valore Unitario (€)	Totale (€)
Superficie valorizzata	1.816,12	€ 1.800	€ 3.269.016
Costo ristrutturazione	1.816,12	€ 1.250	€ 2.270.150
Area pertinenziale	1.300	€ 100	€ 130.000
Valore netto stimato	—	—	€ 1.128.866

PARTE II – STIMA COMPARATIVA SULLO STATO ATTUALE

Fonti e metodologia comparativa

- OMI Agenzia delle Entrate (2025 – zona centrale di Valdagno): € 500–700/mq
- Portali immobiliari (Idealista.it, Immobiliare.it): € 389–800/mq per immobili ex pubblici da ristrutturare

Valore medio: $((500+700)/2 + (389+800)/2) / 2 = (600 + 594,50) / 2 = 1.194,50 / 2 = 597,25$

Effetto del vincolo: riduzione stimata del **10%** sul valore medio di riferimento con un valore quindi pari a $597,25 - 10\% = 537,53$ arrotondato a **540 €/m²**

Calcolo economico comparativo

Voce	Superficie (mq)	Valore Unitario (€)	Totale (€)
Superficie Totale Valorizzata	1.816.12	€ 540 (con riduzione)	€ 980.705
Area pertinenziale	1.300	€ 100	€ 130.000
Valore stimato comparativo	—	—	€ 1.110.705

Il metodo comparativo si basa sull'analisi dei valori di mercato di immobili simili presenti nella stessa area geografica, selezionati per analogia in termini di caratteristiche tipologiche, stato di conservazione e vincoli urbanistici o storico-architettonici. Questa procedura prevede la raccolta di dati recenti di compravendita, locazione e offerte rilevanti, provenienti sia da fonti ufficiali che da indagini di mercato specialistiche.

In fase di calcolo, si individua un prezzo unitario di riferimento che viene opportunamente rettificato attraverso l'applicazione di coefficienti di riduzione, motivati dalle condizioni peculiari dell'immobile oggetto di stima. Nel caso in esame, la riduzione applicata (pari al 30% rispetto alla media di mercato) riflette la presenza di vincoli culturali, la vetustà, l'assenza di una immediata funzionalità e la necessità di interventi di ristrutturazione. Tali elementi incidono in modo significativo sulla commerciabilità e sull'appetibilità del bene.

Il valore finale ottenuto, pari a € 1.110.705, rappresenta dunque una stima prudentiale e attendibile del valore corrente di mercato dell'immobile nello stato di fatto, fondata su una valutazione obiettiva e trasparente delle fonti utilizzate e dei parametri applicati nel processo estimativo.

Conclusioni

Dall'analisi sviluppata emergono due scenari distinti per la valutazione del compendio immobiliare:

Stima del bene attuale (con il valore di trasformazione)

€ 1.128.866

Stima del bene attuale (con la comparazione)

€ 1.110.705

Con quindi una media pari ad € 1.119.785 che si arrotonda a € 1.120.000

Il valore risultante dal metodo comparativo rappresenta il valore corrente di mercato dell'immobile nello stato di fatto, considerando la necessità di interventi di ristrutturazione e l'incidenza negativa del vincolo culturale. Tale valore è stato stimato sulla base di analoghi beni in zona, tenendo conto di una riduzione sul prezzo unitario medio, in ragione dell'assenza di destinazione funzionale, della vetustà dell'immobile e della rigidità imposta dalla tutela storico-architettonica. Il valore derivante dalla stima a valore di trasformazione, invece, tiene conto del potenziale utilizzo residenziale dell'immobile, ipotizzando l'avvenuto ottenimento del cambio di destinazione d'uso, l'esecuzione di un completo intervento di ristrutturazione edilizia e il riconoscimento di un valore di mercato aggiornato per immobili residenziali ristrutturati. Da tale valore lordo si detrae il costo dell'intervento, per ottenere il valore netto. A questo si aggiunge il valore dell'area pertinenziale esterna.

Analisi complessiva

Nel suo complesso, l'immobile presenta caratteristiche architettoniche pregiate e una collocazione urbana favorevole, ma è gravato da vincoli normativi e funzionali che ne condizionano l'effettiva valorizzazione. La sua attuale destinazione scolastica dismessa lo rende non utilizzabile in assenza di un intervento di riqualificazione autorizzato e strutturato. L'analisi economica dimostra come il margine di valorizzazione economica tramite trasformazione sia contenuto, e soggetto a incertezze legate a:

- tempi e costi effettivi dell'intervento;
- possibilità urbanistica di cambio d'uso;
- approvazione da parte degli enti preposti alla tutela.

Alla luce di ciò, si consiglia di tenere in considerazione entrambi gli scenari stimati nella valutazione strategica del compendio, tenendo conto anche degli obiettivi pubblici o sociali dell'Ente, qualora l'immobile fosse inserito in programmi di rigenerazione urbana, housing sociale o riqualificazione collettiva.

Valdagno, 17 luglio 2025

Il Tecnico Geom. Cesare Meggiolaro

Allegati:

- documentazione fotografica
- mappa catastale
- planimetria catastale sub 1 con elaborato planimetrico e indicazione della divisione del sub 4 prevista
- estratto di piano



Foto 1 – Vista del fronte su Via Marzotto con recinzione storica verso I “Marzottini”.



Foto 2 – Dettaglio della recinzione e alberatura del giardino.



Foto 3 – Vista dell'edificio, accesso principale.



Foto 4 – Prospetto frontale del corpo principale Liceo Artistico.



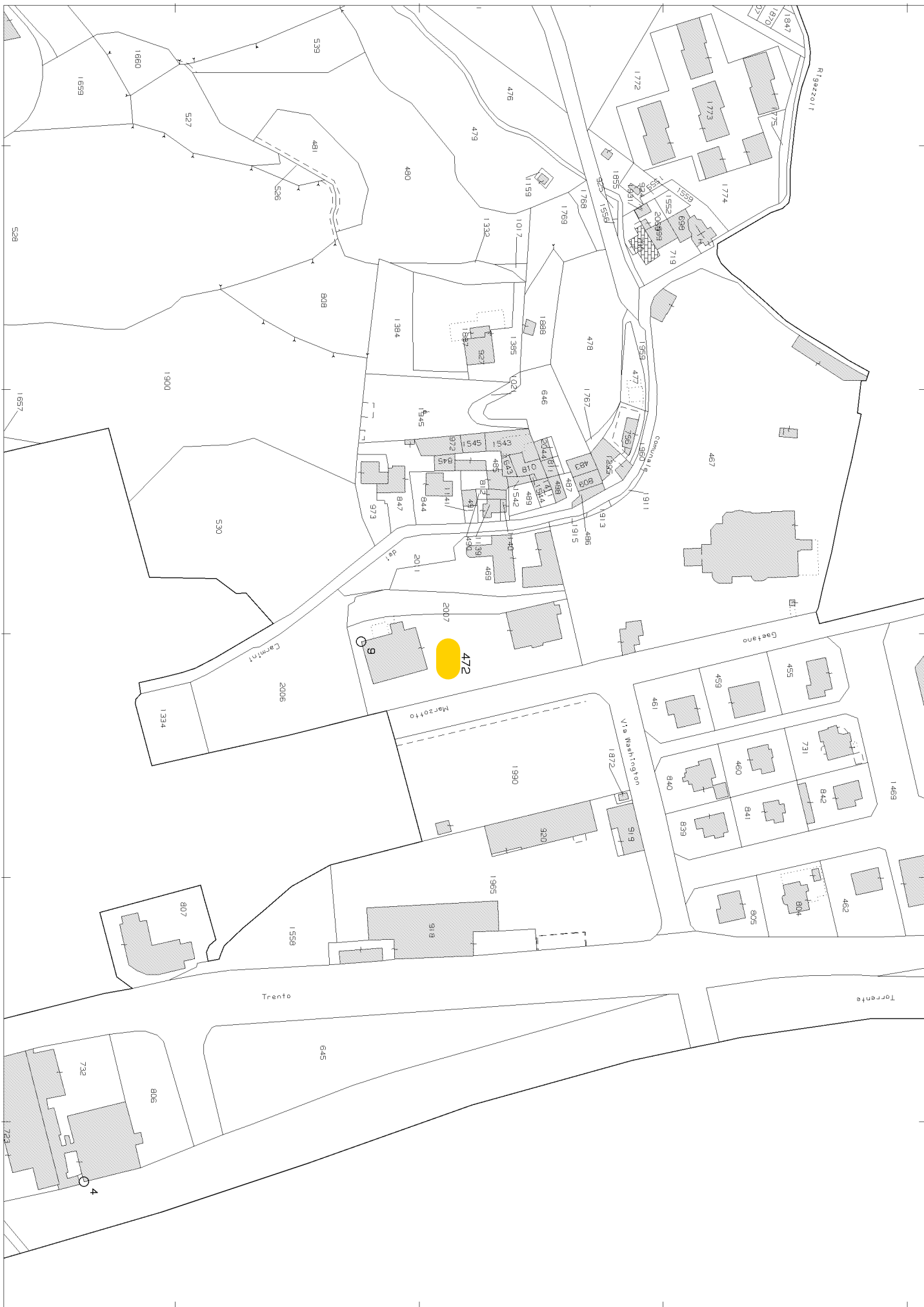
Foto 5 – Prospetto laterale e continuità urbana con il fronte strada.



Foto 6 – Area interna, vista a destra dell'edificio.



Foto 7 – Giardino interno, con vegetazione e vialetto.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Vicenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Valdagno - Valdagno

Via Gaetano Marzotto

civ. 1/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 472

Subalterno: 1

Compilata da:

Rapagnani Lorenzo

Iscritto all'albo:

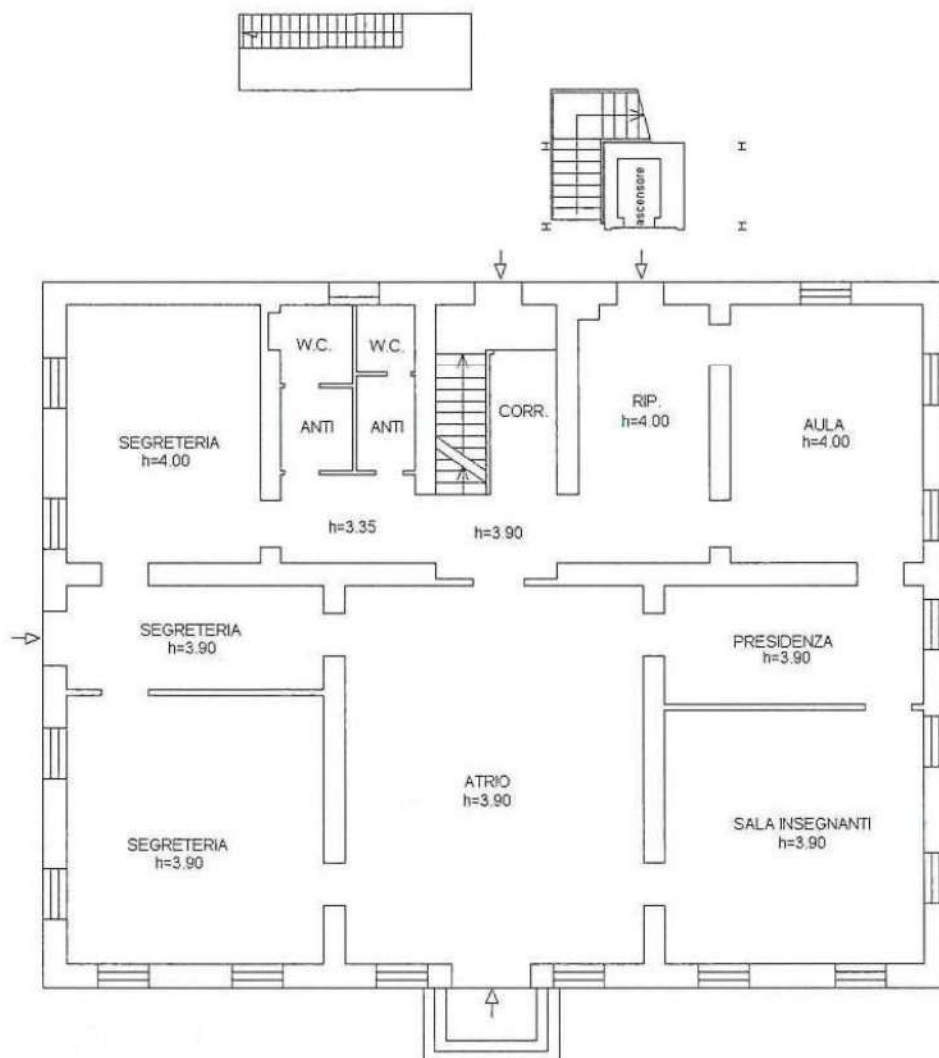
Geometri

Prov. Vicenza

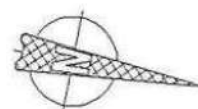
N. 2013

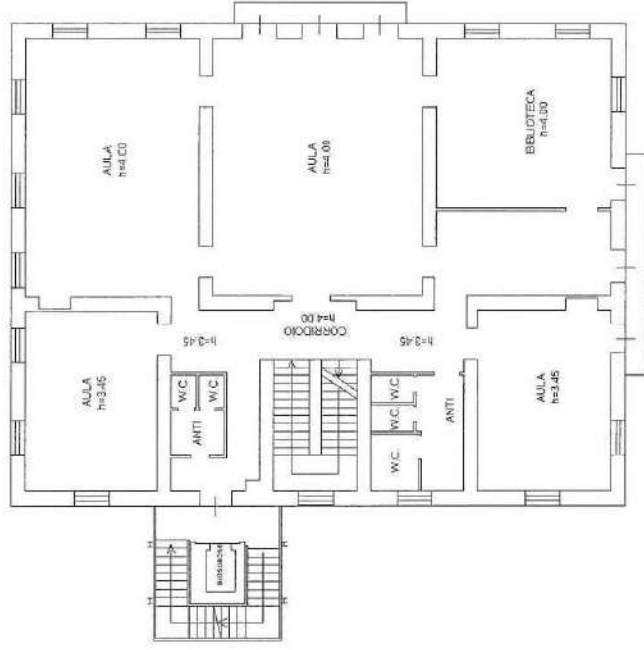
Foglia n. 1

Scala 1:200

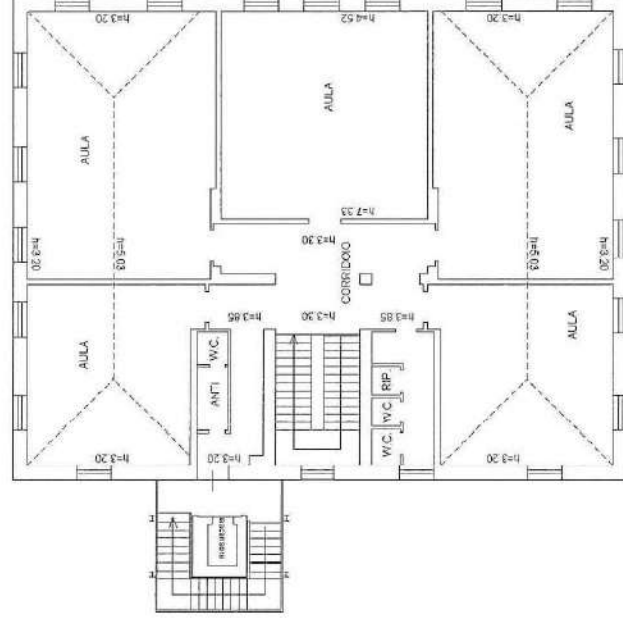


PIANO TERRA

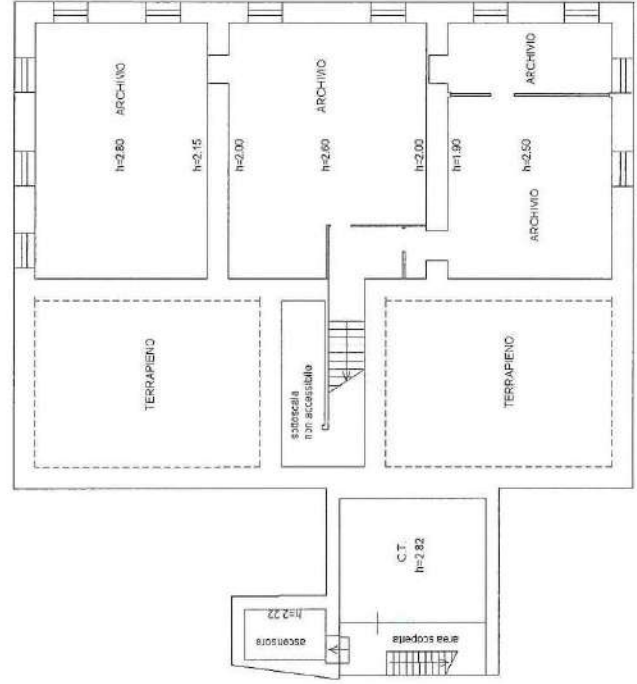




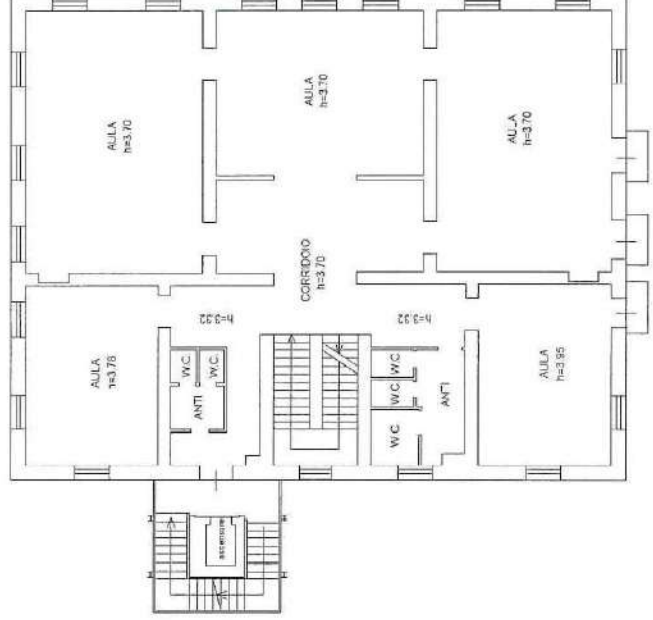
PIANO PRIMO



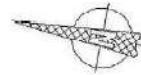
PIANO TERZO

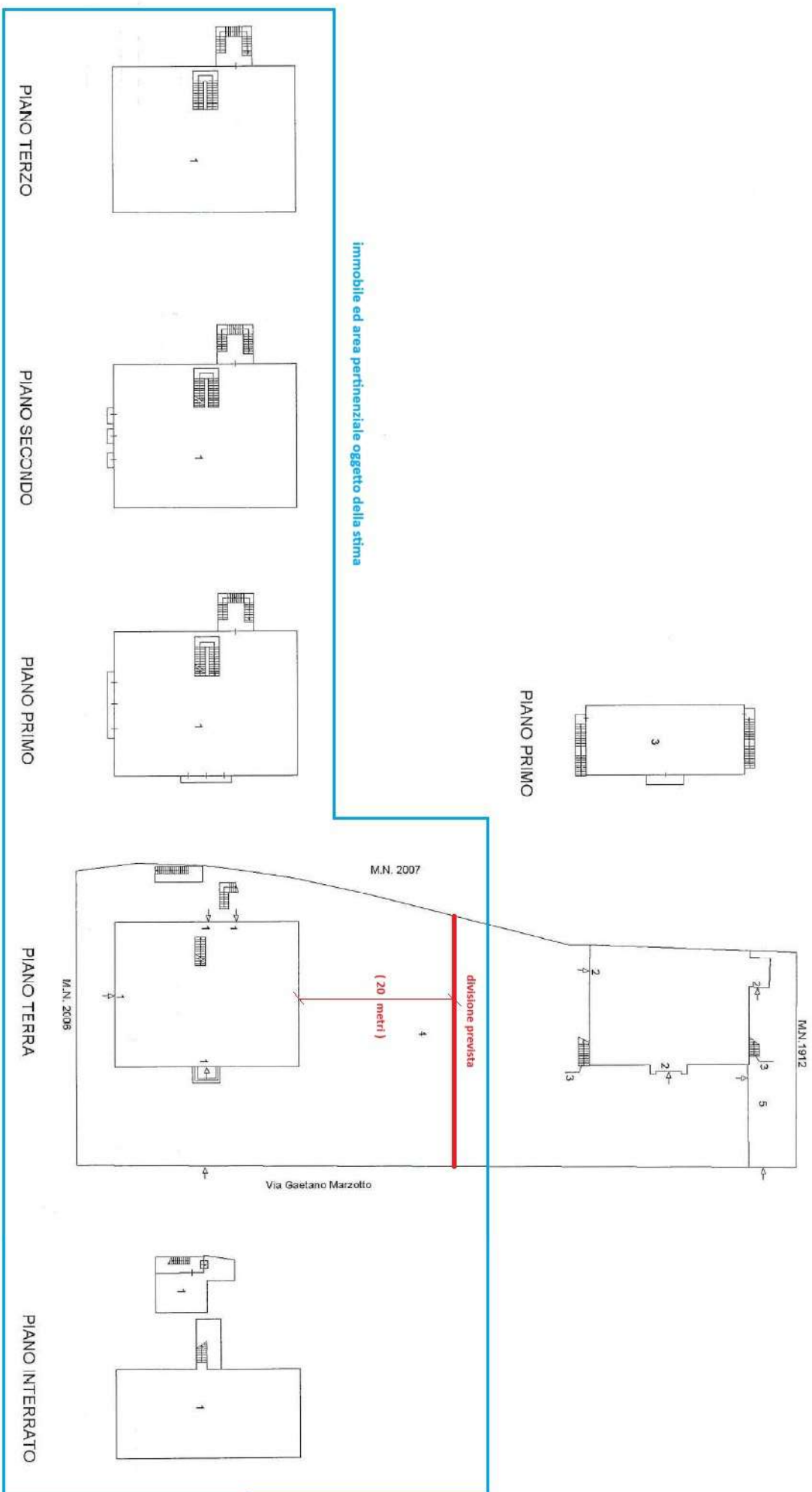


PIANO INTERRATO



PIANO SECONDO









- Valore dell'edificio**
- Edificio di elevato valore storico-architettonico; edificio religioso**
 - 2a** Edificio storico di rilievo o di valore documentale a buon livello di conservazione
 - 2b** Edificio di valore storico rimangiato o di valore documentale
 - 2c** Patrimonio industriale storico, residenza connesse e città sociale
 - 2d** Edificio di autore, con valore testimoniale
 - 3a** Edificio di valore documentale integrato nel contesto storico ed ambientale
 - 3b** Edificio integrato nel contesto, ma con alto grado di trasformabilità
 - 4a** Edificio di recente costruzione, volumi accessori e superaffezioni
 - 4b** Edificio in contrasto con l'ambiente
- Elementi significativi:**
- E: edificio**
 - F: forno**
 - L: fontana, lavatoio**
 - M: immagine votiva, affresco**
 - A: altro**
- Settimane edifici d'epoca**
- Superficie da riqualificare, con da natura unitariamente**
 - Principali parchi e giardini**
- Zone per parcheggi**
- Viabilità di progetto**
 - Ambiti d'Accordo tra soggetti pubblici e privati**
 - P.R. vigente Poggio Miravalle**
- Garage di via A. Volta**



Valore dell'edificio - scala 1:1.500