

GEOMETRA RUDI CAROLO

PERIZIA DI IMMOBILE Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

PROPRIETA': PARISE Flavio

[REDACTED] (VI)

PARISE Nadia

[REDACTED] (VI)

[REDACTED] con sede a [REDACTED] () _ Part.IVA [REDACTED]

OGGETTO: Stima sommaria della consistenza immobiliare di proprietà della società "[REDACTED]
[REDACTED]." sita a Chiampo (VI) in via Pieve n° 152



28/05/2025

Tecnico incaricato: **Geom. Rudi Carolo**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n° 1721

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1006

con studio a Dueville (VI) Via A. De Gasperi, 33 - telefono e fax 0444-361143

email: rudi.carolo@libero.it - pec: rudi.carolo@geopec.it

GEOMETRA RUDI CAROLO

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Affidamento dell'incarico;
- Dati dell'immobile.

ABITAZIONE

- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere dell'immobile libero o occupato;
- Titolo di proprietà;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Cronistoria dati catastali;
- Formalità pregiudizievoli;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Certificazione energetica;
- Dati urbanistici;
- Parti comuni;
- Servitù;
- Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente;
- Suolo demaniale;
- Stima;
- Divisibilità, lotti, vendibilità;
- Residenza, stato civile e regime patrimoniale proprietario;
- Osservazioni finali.

GEOMETRA RUDI CAROLO

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La Dott.ssa Marialaura Toffolon, in qualità di liquidatore della liquidazione controllata n° 96/2024, mi ha affidato incarico alla redazione della presente perizia.

DATI DELL'IMMOBILE

Le unità oggetto di perizia sono site in Comune di Chiampo (VI), in via Pieve n. 152.

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, il bene in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia di Vicenza, Comune censuario di Chiampo (VI) al foglio 6°:

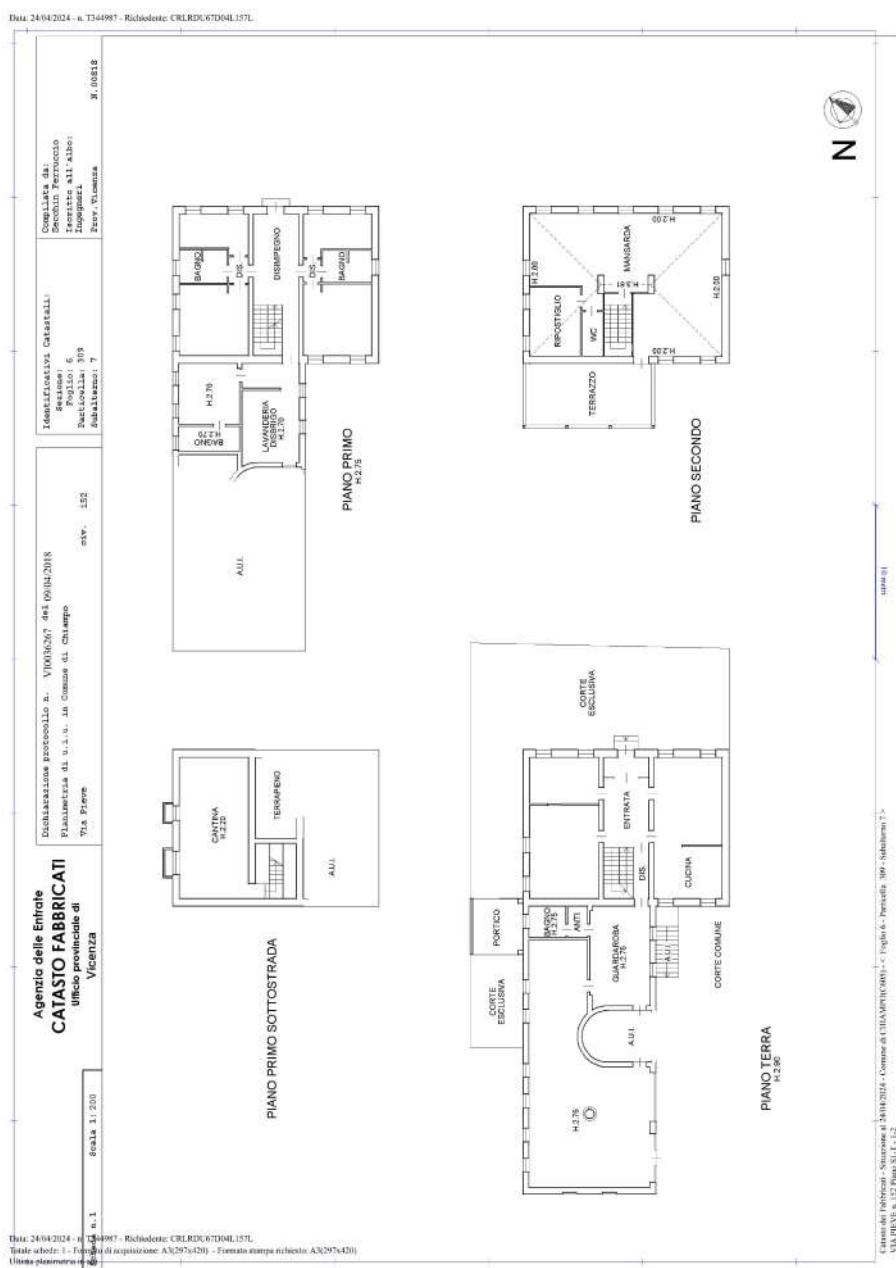
mappale 309

- subalterno 7
- cat. A/7
- classe 1[^]
- consistenza 22 vani
- Superficie catastale: 641 m²,
escluse aree scoperte: 631 m²
- Rendita Catastale Euro 2.329,22

Scheda catastale

- mappale 309
- subalterno 8
- cat. F/3

Scheda catastale non presente



GEOMETRA RUDI CAROLO



Estratto Wegis

Comune di Chiampo - Foglio 6° m.n° 309

Scala 1:2000

CONFINI

Come desunto dal sopralluogo e dalle planimetrie catastali:

- Abitazione e unità in corso di costruzione:

A Nord: m.n° 631 e 1391

A Sud m.n° 1106, 954 e 191

A Est Via Pieve

A Ovest m.n° 1106

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Trattasi di un complesso residenziale che si compone di due unità abitative, di queste una solo è finita e abitata, l'altra è al grezzo, lo stesso sorge a sud del centro della città in una zona residenziale consolidata inserita in una Z.T.O. B in un buon contesto tipico per edifici realizzati in vari periodi, nei pressi sorge la Pieve, l'esterno è a cortile e giardino completamente recintato.

Buona è la disponibilità in zona di zone a verde e parcheggi pubblici, lo stesso è ben servito.

Il corpo principale è un edificio di vecchia edificazione risalente ai primi anni del '900 oggetto di vari interventi di ristrutturazione e ampliamento, la parte principale fronte strada è abitata come il piano terra della parte posteriore, questa porzione è stata oggetto di intervento per il bonus facciate e bonus

GEOMETRA RUDI CAROLO

110%. La parte identificata con il sub 8, piano interrato, terra e primo, è ancora al grezzo e priva di scala di accesso al piano superiore, sono presenti i serramenti e i balconi, manca di impianti e rifiniture interne, nella cantina dello stesso è posta la caldaia che serve, per ora, il solo sub 7 oltre all'impianto interno dei pannelli fotovoltaici posati sul tetto.

Nel 2012, come indicato nei documenti catastali e di progetto, si è eseguito un nuovo edificio ricadente sul m.n° 1391 di carattere unifamiliare, vedi altra perizia, lo stesso è stato collegato a quello del m.n° 309 con un portico.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile identificato con il sub 7, si compone all'interrato di un locale ad uso cantina di vecchia costruzione in pietra con altezza interna pari a 2,20 ml, al piano terra ingresso con scala di accesso ai piani, cucina, pranzo, salotto, studio, sul retro, nella parte costruita nel 2002 vi è un guardaroba, un anti e wc e una grande taverna con cucina, sul fronte vi è il vano scale al grezzo di accesso al piano primo del sub 8 dove non vi è nemmeno la scala di accesso al piano primo, esternamente vi è il giardino ben tenuto e la corte non pavimentata posta sul lato sud dell'unità, buone sono le rifiniture interne dei locali quali serramenti e pavimenti, le altezze interne sono pari a 2,90 m per i locali sul fronte e 2,75 ml sul retro.

Al piano primo si accede dalla scala in marmo al locale disimpegno, da cui si accede alla camera padronale con bagno e guardaroba da un lato e dall'altro due camere con bagno, pavimenti in legno di ottima fattura come in generale le rifiniture e le caratteristiche, altezza interna pari a 2,75 ml, a fianco della scala vi è un corridoio che porta alla parte sul retro edificata nel 2002, dove vi la lavanderia stireria una camera con annesso bagno ancora da ultimare, altezza interna pari a 2,70 ml, sul retro vi la parte del sub 8 al grezzo alla quale non si può accedere visto che manca la scala di accesso dal piano terra.

Al piano secondo vi è una mansarda di notevoli dimensioni con un ripostiglio e un wc, tetto in andamento in legno e tavelline, esternamente vi è una terrazza ricavata sul coperto della barchessa, altezza interna minima pari a ml 2,00 e ml 3,61 in colmo.

Tutte le rifiniture e le caratteristiche dell'unità sono di buona fattura.

Esternamente ed internamente l'edificio si presenta in buono stato d'uso.



Foto
dell'unità



GEOMETRA RUDI CAROLO

COMPUTO SUPERFICI

Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	273,22	100%	273,22	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	47,78	30%	14,33	Quantitativa
	Taverna-Lavanderia	LAV	202,27	50%	101,14	Quantitativa
	Cantina	CAN	121,32	40%	48,53	Quantitativa
	Soffitta-Mansarda	SOF	136,61	50%	68,31	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Parte al grezzo	GRE	125,35	60%	75,21	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	166,57	10%	16,66	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ	APE				Qualitativa
	Fotovoltaico	FOT			0	Qualitativa
Superficie commerciale					597,39	Mq.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE DELL'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

Alla data del sopralluogo e ai successivi il sub 7 del m.n°309 risulta occupato dal [REDACTED], per quanto riguarda le utenze quali acqua, gas e luce le stesse sono attive per lo stesso.

TITOLO DI PROPRIETA'

Atto del 04/03/2020 Pubblico ufficiale GAGLIANO CALOGERA, Sede [REDACTED], Repertorio n. 13317 - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota presentata con Modello Unico n. 3858.1/2020 Reparto PI di VICENZA in atti dal 13/03/2020

Gli stessi sono tutti intestati come segue:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] _ Partita IVA [REDACTED] _ Prop. 1/1

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Inquadramento della proprietà

GEOMETRA RUDI CAROLO



Localizzazione della proprietà

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati catastali attuali

Catasto Terreni

Comune di Chiampo

Fg. 6° mapp. 309 qualità Ente Urbano di mq 1.262

Catasto Fabbricati

Comune di Chiampo

Fg. 6° mapp. 309 sub 7 categoria A/7 classe 1^a consistenza 22 vani, Sup. Catastale totale mq 641, totale escluse aree scoperte mq 631, Rendita € 2.329,22

Fg. 6° mapp. 309 sub 8 categoria F/3

il tutto intestato a: [REDACTED] con sede a [REDACTED] _ Partita IVA [REDACTED]

_ Proprietà 1/1

Variazioni storiche fino a prima del ventennio

Catasto Terreni:

Mappale n° 309

- Impianto meccanografico del 31/12/1974 m.n° 309 qualità Ente Urbano, superficie di 500 mq;
- Variazione del 17/10/2003 Pratica n. 3733 in atti dal 17/10/2003 (n.14337.1/2003) m.n° 309 qualità Ente Urbano, superficie di 1.387 mq;
- Tipo Mappale del 17/10/2003 Pratica n. 3733 in atti dal 17/10/2003 (n.14337.1/2003) m.n°309 qualità Ente Urbano, superficie di 1387 mq.
- Tipo Mappale del 09/03/2012 Pratica n. VI0043590 in atti dal 09/03/2012 presentato il 08/03/2012 (n. 43590.1/2012) m.n.°309 qualità Ente Urbano, superficie1262 mq.
- Tipo Mappale del 21/03/2018 Pratica n. VI0030246 in atti dal21/03/2018 presentato il 21/03/2018 (n. 30246.1/2018) m.n°309 qualità Ente Urbano superficie 1262 mq;

GEOMETRA RUDI CAROLO

Catasto Fabbricati:

Mappale 309 sub 7

- VARIAZIONE del 06/04/2018 Pratica n. VI0036267 in atti dal 09/04/2018 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 12000.1/2018), categoria A/7 classe 1^ consistenza 22 vani, Totale 641 m², Totale escluse aree scoperte 631 m², Rendita € 2329,22;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2019 Pratica n.VI0023989 in atti dal 01/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9997.1/2019) categoria A/7 classe 1^ consistenza 22 vani, Totale 641 m², Totale escluse aree scoperte 631 m², Rendita € 2329,22.

Mappale 309 sub 8

- VARIAZIONE del 06/04/2018 Pratica n. VI0036267 in atti dal 09/04/2018 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 12000.1/2018), categoria F3.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 15/05/2018 - Registro Particolare 1483 Registro Generale 10319 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 170352/41270 del 10/05/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO:
Capitale € 700.000,00 Tasso interesse annuo 3,2%
Spese € 700.000,00 Totale € 1.400.000,00
Importi variabili SI
Durata 10 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A459 - ARZIGNANO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 1645 Subalterno 4

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 45 metri quadri

Indirizzo VIA NOVARA

Piano S1

Immobile n. 2

Comune A459 - ARZIGNANO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 1645 Subalterno 5

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 81 metri quadri

Indirizzo VIA NOVARA

Piano T

GEOMETRA RUDI CAROLO

Immobile n. 3

Comune A459 - ARZIGNANO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 1645 Subalterno 6

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo VIA NOVARA

Piano T

Immobile n. 4

Comune A459 - ARZIGNANO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 1645 Subalterno 7

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo VIA NOVARA

Piano T

Immobile n. 5

Comune A459 - ARZIGNANO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 1645 Subalterno 8

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 3,5 vani

Indirizzo VIA NOVARA

Piano 1

Immobile n. 6

Comune A459 - ARZIGNANO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 1645 Subalterno 10

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 4 vani

Indirizzo VIA NOVARA

Piano 2

Immobile n. 7

Comune A459 - ARZIGNANO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 1645 Subalterno 11

Natura D6 - FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO

Indirizzo VIA NOVARA N. civico 2B

Piano 1

Immobile n. 8

Comune A459 - ARZIGNANO (VI)

Catasto FABBRICATI

GEOMETRA RUDI CAROLO

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 1645 Subalterno 1

Natura EU - ENTE URBANO

Indirizzo VIA NOVARA

Piano T

Immobile n. 9

Comune A459 - ARZIGNANO (VI)

Catasto TERRENI

Foglio 16 Particella 1645

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 15 are 10 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 309 Subalterno 7

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 22 vani

Indirizzo VIA PIEVE N. civico 152

Piano S1

Immobile n. 2

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 309 Subalterno 8

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Indirizzo VIA PIEVE N. civico 152

Piano S1

Immobile n. 3

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 309

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 12 are 62 centiare

A favore del BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA

Sede PADOVA (PD)

Codice fiscale 04147080289 Domicilio ipotecario eletto PADOVA

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 PROPRIETA' per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 PROPRIETA' per la quota di 1/1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3323 del 01/12/2023 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2. Annotazione n. 535 del 21/03/2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

- ISCRIZIONE del 30/11/2018 - Registro Particolare 4284 Registro Generale 26821

Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 171017/41726 del 27/11/2018

GEOMETRA RUDI CAROLO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO:**

Capitale € 270.000,00 Tasso interesse annuo 3,5%

Spese € 270.000,00 Totale € 540.000,00

Importi variabili SI

Durata 10 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 309 Subalterno 7

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 22 vani

Indirizzo VIA PIEVE N. civico 152

Piano S1-T

Immobile n. 2

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 309 Subalterno 8

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Indirizzo VIA PIEVE N. civico 152

Piano S1-T

Immobile n. 3

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 309

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 12 are 62 centiare

A favore del BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA

Sede PADOVA (PD)

Codice fiscale 04147080289 Domicilio ipotecario eletto PADOVA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 PROPRIETA' per la quota di 1/1

- **ISCRIZIONE** del 20/12/2019 - Registro Particolare 4723 Registro Generale 28842

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3599/2019 del 12/12/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO:**

Capitale € 324.000,00

Totale € 150.000,00

Beni negoziati:

Immobile n. 1

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Foglio 6 Particella 309 Subalterno 7

GEOMETRA RUDI CAROLO

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 22 vani

Indirizzo VIA PIEVE N. civico 152

Piano T-2 e 3

Immobile n. 2

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 309 Subalterno 8

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Indirizzo VIA PIEVE N. civico 152

Piano S1-1

Immobile n. 3

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 309 Subalterno 9

Natura E - ENTE COMUNE

Indirizzo VIA PIEVE

Piano T

Immobile n. 4

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 1391 Subalterno 1

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Indirizzo VIA PIEVE

Piano S1-1

Immobile n. 5

Comune C605 - CHIAMPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 1391 Subalterno 2

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Indirizzo VIA PADRE ANGELICO MELOTTO

Piano S1-T

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO

COOPERATIVO S.C. con sede BRENDOLA (VI), Codice fiscale XXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' di 1/1

- TRASCRIZIONE del 05/06/2020 - Registro Particolare 6426 Registro Generale 9322
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1889/2020 del 24/04/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO
- TRASCRIZIONE del 28/09/2021 - Registro Particolare 15707 Registro Generale 22230
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 5 del 16/09/2021

GEOMETRA RUDI CAROLO

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

- TRASCRIZIONE del 14/01/2025 - Registro Particolare 514 Registro Generale 669
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 317/2024 del 24/10/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

REGOLARITA' URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dopo aver presentato richiesta di visionare le pratiche edilizie relative alla realizzazione degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiampo, sono state reperite le seguenti pratiche:

Per il m.m° 309 le pratiche avevano ad oggetto la costruzione di un edificio residenziale considerando che il corpo principale risale ai primi del 1900, vi sono prove fotografiche visionate in comune che già nel 1938 esisteva.

Le pratiche edilizie sono:

- Concessione edilizia n° 226/81 del 21/05/1982 per la ristrutturazione del magazzino di prodotti per l'edilizia posto sul retro del corpo principale;
- Concessione edilizia n° 97/82 del 02/08/1982 per la variante alla precedente per la ristrutturazione del magazzino di prodotti per l'edilizia posto sul retro del corpo principale;
- Segnalazione per opere interne prot.n°12921 del 09/11/1988;
- Autorizzazione edilizia n°174/89 del 28/07/1989 per modifiche prospettiche;
- Variante in corso d'opera alla A.E. n°174/89;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 96C/1127 del 28/07/1997;
- Concessione edilizia n° 2001/506 del 24/10/2002 per la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato residenziale;
- Permesso di costruire n° 2004/311 del 12/11/2004 per la costruzione di un muro di recinzione;
- D.I.A. n°217/2009 prot.n° 15267 del 07/08/2009 per modifiche interne ed esterne ad edificio autorizzato con C.E. n°2001/506;
- CILA-Superbonus per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 (ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021) inerente all'immobile sito in Via Pieve, n. 52 - 36072 Chiampo (VI), pratica n°
[REDACTED]-30062022-1824.

Certificazioni Energetiche e Dichiarazioni di Conformità:

- Si è redatto l' APE dell'unità il 06/05/2025 in scadenza il 06/05/2035.
- Non si è trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non si è trovata dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Durante il sopralluogo non sono state reperite certificazioni e dichiarazioni di conformità.

Si ritiene che gli impianti esistenti del sub 7, visto il recente intervento del 110%, siano a norma, la proprietà non ha fornito documentazione, per quanto concerne il sub 8 questo è al grezzo e privo di impianti.

L'immobile sul m.n° 309 non risulta regolare per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Chiampo, dalle stesse si rilevano leggere difformità interne ed esterne all'unità che

GEOMETRA RUDI CAROLO

necessitano di sanatoria edilizia e variazione catastale per un importo complessivo di 16.000,00 euro compreso di oneri fiscali, tale importo sarà detratto dal valore attribuito all'unità.

In particolare le difformità riguardano:

Dimensioni dei corpi di fabbrica diverse da quanto autorizzato nei progetti n°506/2001 e 217/2009 per la parte sul retro e quanto riportato nei progetti n°85/1989 e 115/1991 per la parte sul fronte edificata antecedentemente al 1930 il tutto comunque nelle tolleranze di cui all'art.34 bis comma 1 del D.p.r.380/2004.

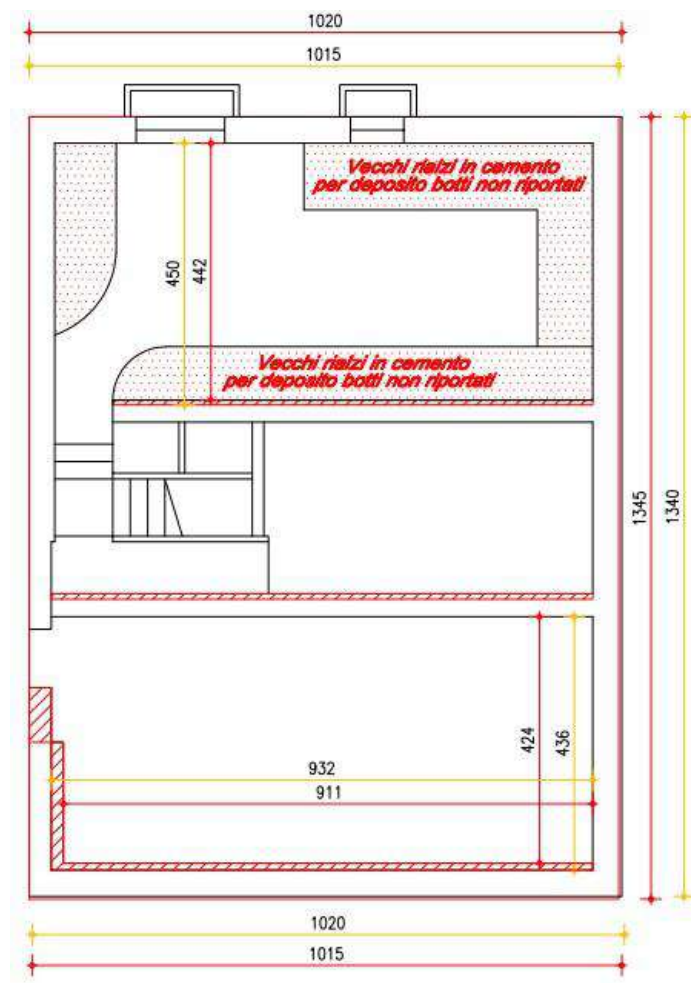
Per quanto concerne il corpo principale si sono riscontrate delle diversità nella distribuzione interna rispetto all'autorizzato ma si ritiene che le difformità rilevate, riguardanti le murature principali e perimetrali, siano dovute ad una errata rappresentazione grafica protratta negli anni a causa del riporto della stessa base grafica(le stesse risultano edificate da oltre 100 anni).

Mentre per le tramezze interne si rende necessaria sanatoria al fine di regolarizzare l'immobile.

Il portico di collegamento con il m.n° 1391 è stato realizzato in modo difforme da quanto riportato negli elaborati grafici di cui a progetti n°85/1989 e 115/1991, lo stesso è stato riportato esattamente nella pratica edilizia riguardante il m.n°1391 con progetto n° [REDACTED]-03052024-1651 nel 2024.

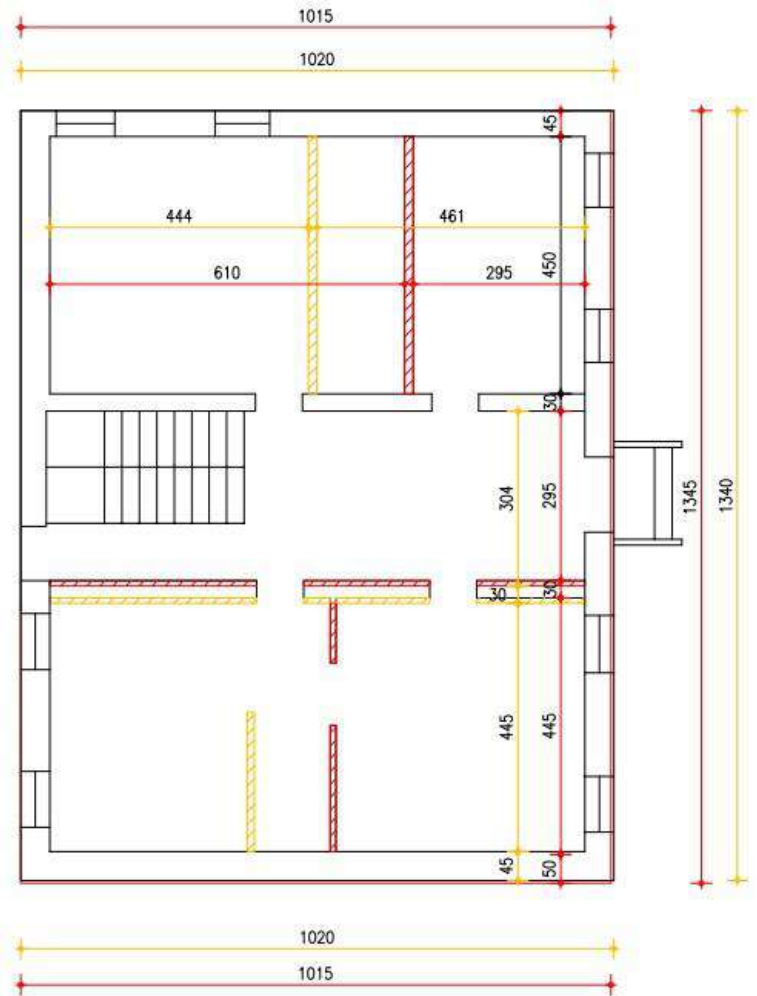
Non si è realizzata la pompeiana sulla terrazza del piano secondo.

Si allegano planimetrie dell'unità sub 7 e 8 con evidenziate le difformità.

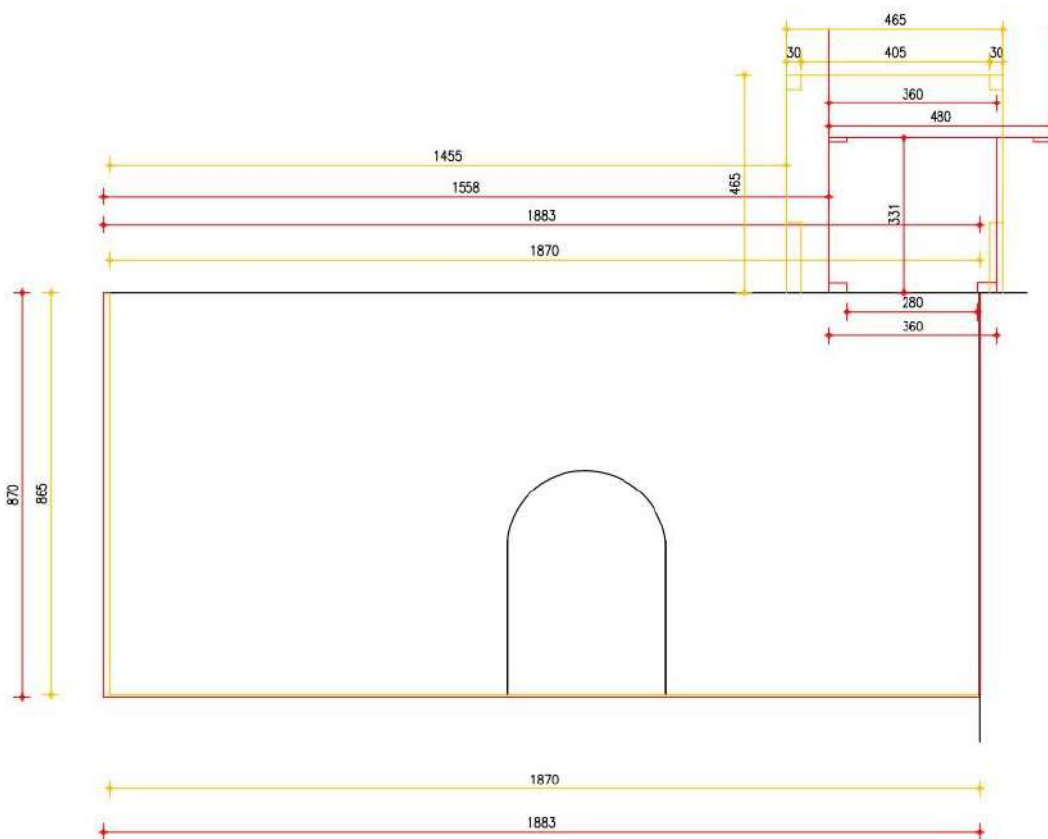


PIANO INTERRATO

GEOMETRA RUDI CAROLO

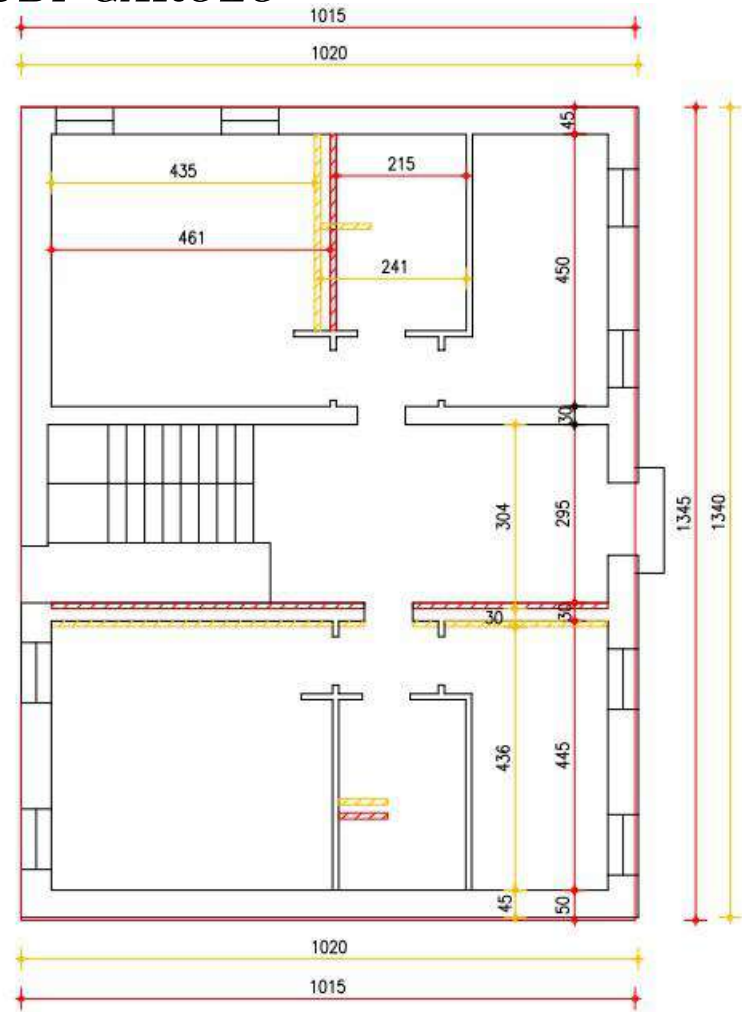


PIANO TERRA

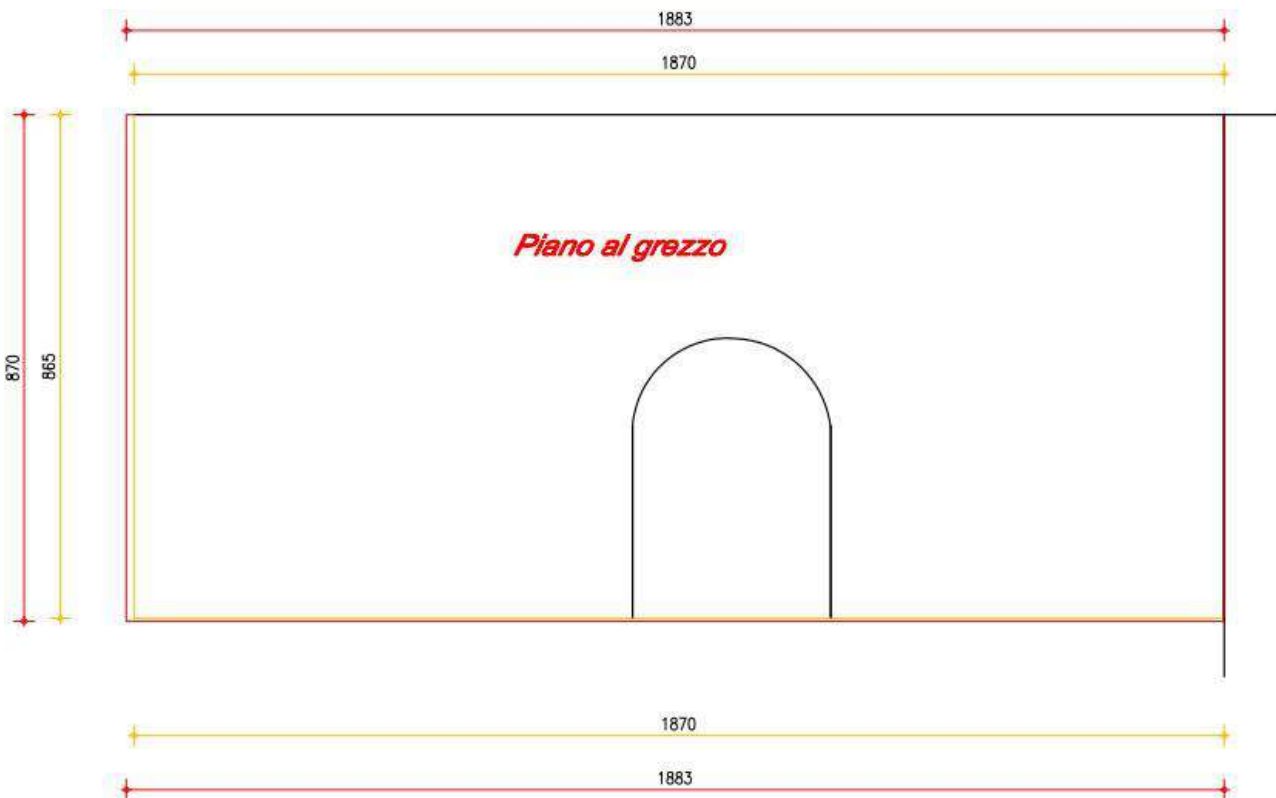


PIANO TERRA

GEOMETRA RUDI CAROLO

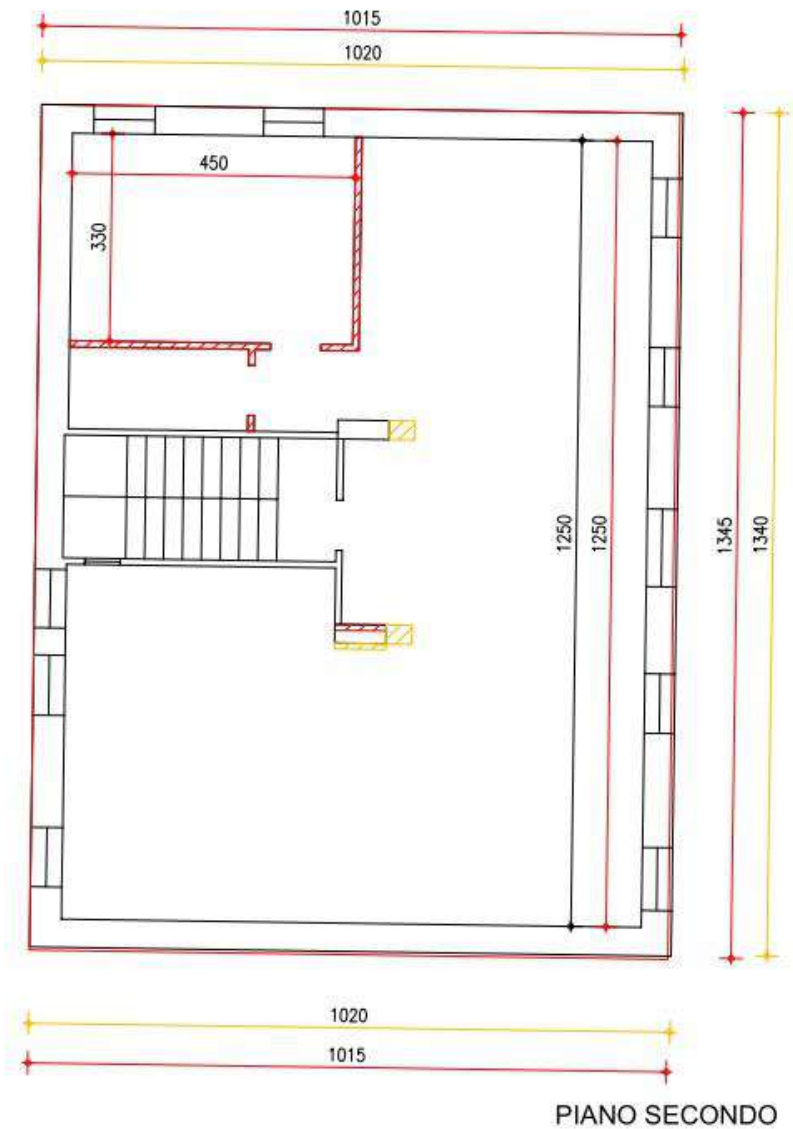


PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

GEOMETRA RUDI CAROLO



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stata redatta, in data 06/05/2025, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica D dell'unità.

DATI URBANISTICI

L'immobile in cui ricade l'unità è individuato nel vigente piano degli interventi del comune di Chiampo in Z.T.O. B5/50

Non è ricadente su un'area con vincoli, in parte ricade in fascia di rispetto stradale.

LEGENDA

DISPOSIZIONI GENERALI

----- Limite Amministrativo Comunale

----- Limite e n. ATO

DISCIPLINA DEL SUOLO

Il sistema degli insediamenti residenziali

----- Centri Storici - Art. 76

----- Zona B1 - Art. 25bis

----- Zona B2 - Art. 26

----- Zona B3 - Art. 27

----- Zona C1 - Art. 31

----- Zona A Centro Storico - Art. 24

----- Zona B4 - Art. 28

----- Zona B5 - Art. 29

----- Zona B6 - Art. 29bis

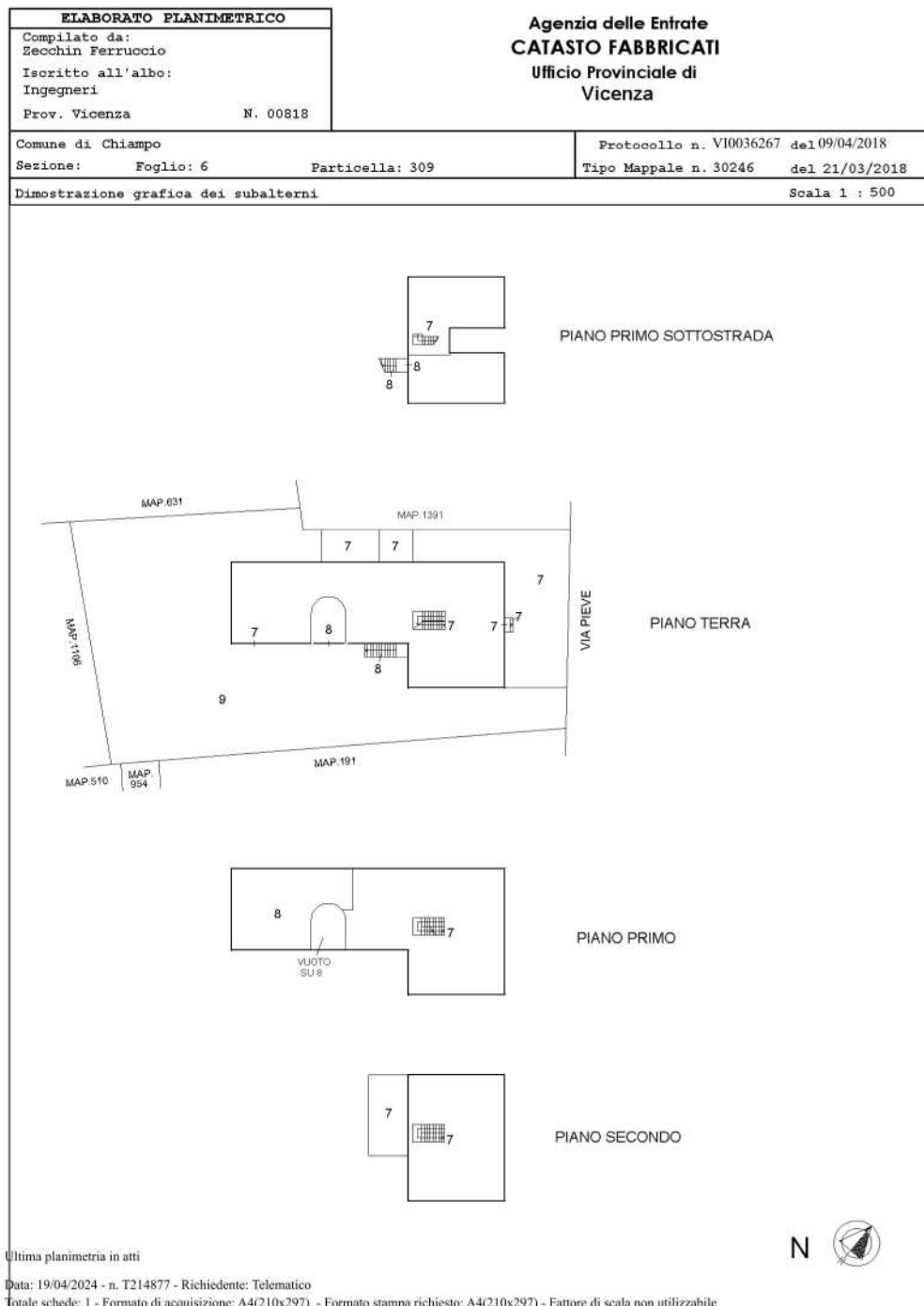


GEOMETRA RUDI CAROLO

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'intero edificio ricadente sul mappale 389 sono la corte esterna e il vano scale identificati con il sub 5

Data: 19/04/2024 - n. T214877 - Richiedente: Telematico



SERVITU'

Non si rilevano l'esistenza di servitù gravanti sui beni in oggetto di perizia

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno

GEOMETRA RUDI CAROLO

SUOLO DEMANIALE

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

STIMA

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli oggetti a solo scopo di arredamento architettonico;

GEOMETRA RUDI CAROLO

- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto sei unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Chiampo, Foglio n. 10° m.n. 1713 sub 1 (abitazione) m.n. 1713 sub 2 (autorimessa) sub 3 giardino immobili ubicati in Via Monte Summano, 5, abitazione unifamiliare sviluppata su 2 livelli -T-1 con superficie principale (SEL) di mq 164,28, poggioli - portico mq 42,35, autorimessa mq 56,81, giardino scoperto mq 164,28, giardino/scoperto mq 234,51 due bagni, stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita del 23.07.2024 rep. n. 64.102 racc. n. 22.089 Notaio dott. VITO GUGLIELMI – in Arzignano (VI). Prezzo di vendita €. 500.000,00.

Comparabile 2

Comune di Chiampo Foglio n. 6° m.n. 630 sub. 5 (abitazione), m.n. 630 sub 1 (autorimessa) immobili ubicati in Via Padre A: Melotto, 26 abitazione unifamiliare sviluppata al piano S1-T- 1 con superficie principale (SEL) di mq 229,73, poggioli e portico mq 93,56, taverna e lavanderia mq. 55,75, cantina mq 13,02 autorimessa mq. 24,75, giardino/scoperto mq 229,73, giardino/scoperto mq 93,38, tre bagni, stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita del 31.05.2023 rep. n. 63.043 racc. n. 21.452 Notaio dott. VITO GUGLIELMI in Arzignano (VI) Prezzo di vendita €. 247.500,00.

Comparabile 3

Comune di Chiampo, Foglio n. 10° m.n. 1167 sub 5 (abitazione) m.n. 1167 sub 2 (autorimessa) immobili ubicati in Via Valnera, 28 abitazione unifamiliare sviluppata su due livelli al piano S1- T-1 con superficie principale (SEL) di mq 173,90, poggioli-portico mq 28,83, taverna e lavanderia mq. 123,26 soffitta e mansarda mq. 68,36 autorimessa mq. 68,78 giardino/scoperto mq. 173,90, giardino/scoperto mq 407,21 tre bagni, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita del 26.02.2024 rep. n. 7.927 racc. n. 6.486 Notaio dott.ssa CLAUDIA CROCENZI in Arzignano (VI) Prezzo di vendita €. 410.000,00.

Comparabile 4

Comune di Chiampo, Foglio n. 10° m.n. 1711 sub 1 (abitazione) e m.n. 1711 (autorimessa) immobile ubicato in Via Monte Summano, 9, abitazione unifamiliare sviluppata al piano T-1 con superficie principale (SEL) di mq 165, poggioli/portico mq. 37,52, autorimessa mq. 54,28 giardino/scoperto mq 164,28, giardino/scoperto mq 142,15 due bagni, stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita del 27.06.2024 rep. n. 65.237 racc. n. 30.225 notaio dott. GIOVANNI MURARO in Chiampo (VI). Prezzo di vendita €. 450.000,00.

Comparabile 5

Comune di Chiampo, Foglio n. 12° m.n. 293 sub 2 (abitazione), m.n. 293 sub 1 (autorimessa) immobile ubicato in Via Monte Ortigara, 2, Abitazione unifamiliare sviluppata al piano T-1, con superficie principale (SEL) di mq 128,59, poggioli-portico mq 12,17, taverna e lavanderia mq. 90,70 autorimessa mq 25,36, giardino/scoperto mq 128,59, giardino/scoperto mq 221,97, due bagni, stato di

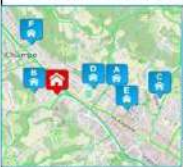
GEOMETRA RUDI CAROLO

manutenzione discreto. Atto di compravendita del 26.06.2023 rep. n. 359 racc. n. 322 Notaio dott. LUIGI BOCCIA in Chiampo (VI) Prezzo di vendita € 220.000,00.

Comparabile 6

Comune di Chiampo, Foglio n. 9° m.n. 558 sub 15 (abitazione), m.n.558 sub 14-16-17 (autorimessa) immobile ubicato in Via IV Novembre, 16, Abitazione plurifamiliare sviluppata al piano S1- T-1, con superficie principale (SEL) di mq 359,84, pogglioli-portico mq 47,84, cantina mq. 11,94 autorimessa mq 118,42, giardino/scoperto mq 359,84, giardino/scoperto mq 127,04, quattro bagni, stato di manutenzione insufficiente. Atto di compravendita del 11.09.2023 rep. n. 423 racc. n. 379 Notaio dott. LUIGI BOCCIA in Chiampo (VI) Prezzo di vendita € 240.000,00.

Si riportano nel seguito le tabelle esplicative e riassuntive per la valutazione con il metodo MCA.

TABELLA DEI DATI mapp. 309						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	CHIAMPO			Via Pieve	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	Via Summano n°5	Via Padre Melotto n°26	Via Valnera n°28	Via Summano n°9	Via Orsiera n°2	Via Pieve n°152
Prezzo totale (euro)	€ 500.000,00	€ 247.500,00	€ 410.000,00	€ 450.000,00	€ 220.000,00	
Data (mesi)	23/07/2024	31/05/2023	26/02/2024	27/06/2024	26/06/2023	25/03/2025
Superficie principale (m²) SEL	164,28	229,73	173,90	165,00	128,59	273,22
Pogglioli - portico (m²)	42,35	93,56	28,83	37,52	12,17	47,78
Taverna - Lavanderia (m²)	0,00	55,75	123,26	0,00	90,70	202,27
Cantina (m²)	0,00	13,02	0,00	0,00	0,00	121,32
Soffitta - Mansarda (m²)	0,00	0,00	68,36	0,00	0,00	136,61
Autorimessa (m²)	56,81	24,75	68,78	54,28	25,36	0,00
Parte al grezzo (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125,35
giardino (m²) 10%	164,28	229,73	173,90	164,28	128,59	166,57
giardino (m²) 2%	239,51	93,38	407,21	142,15	221,97	0,00
Bagni	2	3	3	2	2	5
Livello di piano (n)	T-1	S1-T-1	S1-T-1	T-1	T-1	S1-T-1-2
Stato di manutenzione (n)*	5	2	4	5	3	5
Qualitativa 1 APE **	A4	G	E	A4	E	0
Qualitativa 2 FOTVOLTAICO	1	0	0	1	0	0
Superficie commerciale	226,61	328,10	338,28	222,67	207,57	572,32

* 1 grezzo 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***	1,90%
Rapporto mercantile dei pogglioli - portico	30,00%
Rapporto mercantile della taverna - lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	40,00%
Rapporto mercantile della soffitta - mansarda	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile della parte al grezzo	40,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 100.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo fotovoltaico	€ 18.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI mapp. 309											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E						
Prezzo totale (euro)	€ 500.000,00	€ 247.500,00	€ 410.000,00	€ 450.000,00	€ 220.000,00	-					
Data (mesi)	8,17	€ 6.465,28	22,13	€ 8.673,50	13,10	€ 8.504,08	9,03	€ 6.436,25	21,27	€ 7.407,89	
Superficie principale (m²)	164,28	€ 82.179,00	229,73	€ 32.806,73	173,90	€ 74.922,14	165,00	€ 81.635,87	128,59	€ 109.101,79	273,22
Pogglioli-portico (m²)	42,35	€ 1.228,84	93,56	€ 10.360,26	28,83	€ 4.288,49	37,52	€ 2.321,89	12,17	€ 8.058,73	47,78
Taverna - Lavanderia (m²)	0,00	€ 76.291,29	55,75	€ 55.263,75	123,26	€ 29.800,64	0,00	€ 76.291,29	90,70	€ 42.081,47	202,27
Cantina (m²)	0,00	€ 36.607,15	13,02	€ 32.678,49	0,00	€ 36.607,15	0,00	€ 36.607,15	0,00	€ 36.607,15	121,32
Soffitta - Mansarda (m²)	0,00	€ 51.525,95	0,00	€ 51.525,95	68,36	€ 25.742,23	0,00	€ 51.525,95	0,00	€ 51.525,95	136,61
Autorimessa (m²)	56,81	€ 21.427,34	24,75	€ 9.335,09	68,78	€ 25.942,13	54,28	€ 20.473,09	25,36	€ 9.565,17	0,00
Parte al grezzo (m²)	0,00	€ 37.823,16	0,00	€ 37.823,16	0,00	€ 37.823,16	0,00	€ 37.823,16	0,00	€ 37.823,16	125,35
Giardino (m²) 10%	164,28	€ 172,75	229,73	€ 4.764,48	173,90	€ 552,94	164,28	€ 172,75	128,59	€ 2.865,03	166,57
Giardino (m²) 2%	239,51	€ 3.613,49	93,4	€ 1.408,83	407,21	€ 6.143,59	142,15	€ 2.144,62	221,97	€ 3.348,87	0,0
Bagni *	2	€ 22.628,57	3	€ 15.085,71	3	€ 15.085,71	2	€ 22.628,57	2	€ 22.628,57	5
Stato di manutenzione (n)	5	€ 0,00	2	€ 300.000,00	4	€ 100.000,00	5	€ 0,00	3	€ 200.000,00	5
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Attestato Pres. Energetica	A4		G		E		A4		E		
Fovoltaico	1	€ 18.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 18.000,00	0	€ 0,00	0
		€ 771.881,14		€ 755.488,63		€ 710.134,94		€ 742.825,16		€ 725.185,69	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	8,7%
Valore unitario €/m²		FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - D	€ 756.731,64	DIVERGENZA	3,9%
Valore unitario €/m²	€ 1.322,22	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni	13
------------------------------------	----	----------------	----

GEOMETRA RUDI CAROLO

Il valore di mercato del bene in oggetto, avente una superficie commerciale di circa 597,39 mq, arrotondato, risulta essere pari a:

€ 756.731,64

(diconsi Euro settecentocinquantaseimilasettecentotrentuno/64)

pari a circa 1.266,73 €/m²

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, questi vengono ricompresi nel ribasso del 10% che si applica al valore calcolato.

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Calcolo del valore base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€ 756.731,64
Ribasso proposto 10%	€ 75.673,16
Spese condominiale arretrate (ultimi due anni):	€
Totale valore base:	€ 681.058,47

che si arrotonda ad € 681.100,00

(euro seicentottantaunomilacento/00)

Fonti di informazione ed acquisizione dati e documenti di immobili comparabili

Ricerca tramite Sister e/o altre modalità e/o banche dati dell'esistenza o meno di mercato immobiliare, ricerca ed analisi per fogli catastali di immobili simili compravenduti di recente;

acquisizione tramite Sister e/o altre modalità e/o banche dati e/o Notai dei relativi atti di compravendita con allegati.

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di abitazione padronale con appartamento sul retro al grezzo divisibile solo con opere e con la creazione di promiscuità nelle aree esterne, la caldaia dell'abitazione padronale è nella cantina del sub 7.

Lotti

Trattasi di due unità immobiliari.

Giudizio di vendibilità

GEOMETRA RUDI CAROLO

L'immobile considerato il contesto urbano circostante e lo stato di manutenzione, ha una buona possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE PROPRIETARIO

Come di evince dai certificati rilasciati dal comune ed allegati alla presente risulta quanto segue:

Residenza proprietari

_____ risulta residente nell'unità in oggetto in quanto residente a Chiampo in via Pieve, 152.

_____ risulta residente in _____ (VI) in via _____.

Stato civile e regime patrimoniale alla data della perizia

_____ risulta in stato libero.

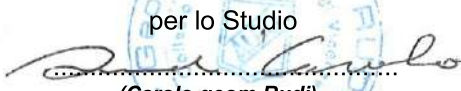
_____, risulta coniugata con _____ in regime di separazione dei beni.

OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Distinti Saluti

Dueville, 28/05/2025

per lo Studio

(Carollo geom.Rudi)



Allegati:

1. Estratto planimetrico catastale e di piano urbanistico vigente
2. Visure catastali
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria catastale
5. Documentazione fotografica
6. Visure ipocatastali
7. Scheda valutazione immobile
8. Certificazione energetica
9. Relazioni catastali

GEOMETRA RUDI CAROLO

PERIZIA DI IMMOBILE Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

PROPRIETA': PARISE Flavio

[REDACTED] (VI)

PARISE Nadia

[REDACTED] (VI)

[REDACTED] con sede a [REDACTED] _ Part.IVA [REDACTED]

OGGETTO: Stima sommaria della consistenza immobiliare di proprietà della società "[REDACTED]
[REDACTED]" sita a Chiampo (VI) in via Pieve n° 150



28/05/2025

Tecnico incaricato: **Geom. Rudi Carolo**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n° 1721

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1006

con studio a Dueville (VI) Via A. De Gasperi, 33 - telefono e fax 0444-361143

email: rudi.carolo@libero.it - pec: rudi.carolo@geopec.it

GEOMETRA RUDI CAROLO

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Affidamento dell'incarico;
- Dati dell'immobile.

ABITAZIONE

- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere dell'immobile libero o occupato;
- Titolo di proprietà;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Cronistoria dati catastali;
- Formalità pregiudizievoli;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Certificazione energetica;
- Dati urbanistici;
- Parti comuni;
- Servitù;
- Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente;
- Suolo demaniale;
- Stima;
- Divisibilità, lotti, vendibilità;
- Residenza, stato civile e regime patrimoniale proprietario;
- Osservazioni finali.

GEOMETRA RUDI CAROLO

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La Dott.ssa Marialaura Toffolon, in qualità di liquidatore della liquidazione controllata n° 96/2024, mi ha affidato incarico alla redazione della presente perizia.

DATI DELL'IMMOBILE

Le unità oggetto di perizia sono site in Comune di Chiampo (VI), in via Pieve n. 150.

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, il bene in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia di Vicenza, Comune censuario di Chiampo (VI) al foglio 6°:

- mappale 1391
- subalterno 1
- cat. F/3

Scheda catastale non presente

- mappale 1391
- subalterno 2
- cat. F/3

Scheda catastale non presente



Estratto Wegis _ Comune di Chiampo - Foglio 6° m.n° 1391 _ Scala 1:2000

GEOMETRA RUDI CAROLO

CONFINI

Come desunto dal sopralluogo e dalle planimetrie catastali:

- Abitazione al grezzo:
 - A Nord: Incrocio tra via Pieve e via Padre Angelico Melotto
 - A Sud m.n° 309
 - A Est Via Pieve
 - A Ovest m.n°631 e 309

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Trattasi di un fabbricato residenziale tutto al grezzo, lo stesso sorge a sud del centro della città in una zona residenziale consolidata inserita in una Z.T.O. B in un buon contesto tipico per edifici realizzati in vari periodi, nei pressi sorge la Pieve, l'esterno è a cortile e giardino completamente recintato.

Buona è la disponibilità in zona di zone a verde e parcheggi pubblici, lo stesso è ben servito.

Nel 2012, come indicato nei documenti catastali e nei progetti, si è eseguito un nuovo edificio di carattere unifamiliare, lo stesso è stato collegato a quello del m.n° 309 con un portico ad oggi ancora al grezzo per la sola parte ricadente sul mappale stesso, l'immobile è al grezzo e solo ultimamente sono stati eseguiti gli impianti al piano terra per il ricavo di una unità immobiliare, infatti sull'immobile è aperta una CILA per opere interne.

Anche l'area esterna sul retro è al grezzo utilizzata di fatto come cantiere, mentre sul fronte è a giardino in continuità con quello ricadente sul m.n°309.



Foto dell'unità

GEOMETRA RUDI CAROLO

COMPUTO SUPERFICI

Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	306,71	100%	306,71	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	38,09	30%	11,43	Quantitativa
	Taverna-Lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	137,71	40%	55,08	Quantitativa
	Soffitta-Mansarda	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	203,37	50%	101,69	Quantitativa
	Parte al grezzo	GRE	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	306,71	10%	30,67	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	300,29	2%	6,01	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ	APE				Qualitativa
	Fotovoltaico	FOT			0	Qualitativa
Superficie commerciale					511,58	Mq.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE DELL'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

Alla data del sopralluogo e ai successivi l'edificio risulta al grezzo, per quanto riguarda le utenze quali acqua, gas e luce le stesse non sono attive per lo stesso ad esclusione di quelle da cantiere.

TITOLO DI PROPRIETA'

Atto del 04/03/2020 Pubblico ufficiale GAGLIANO CALOGERA, Sede [REDACTED]), Repertorio n. 13317 - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota presentata con Modello Unico n. 3858.1/2020 Reparto PI di VICENZA in atti dal 13/03/2020

Gli stessi sono tutti intestati come segue:

[REDACTED] con sede a [REDACTED]) _ Partita IVA [REDACTED] _ Prop. 1/1

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Inquadramento della proprietà

GEOMETRA RUDI CAROLO



Localizzazione della proprietà

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati catastali attuali

Catasto Terreni

Comune di Chiampo

Fg. 6° mapp. 1391 qualità Ente Urbano di mq 795

Catasto Fabbricati

Comune di Chiampo

Fg. 6° mapp. 1391 sub 1 categoria F/3

Fg. 6° mapp. 1391 sub 2 categoria F/3

il tutto intestato a: [REDACTED] con sede a [REDACTED] _ Partita IVA [REDACTED]

_ Proprietà 1/1

Variazioni storiche fino a prima del ventennio

Catasto Terreni:

Mappale n° 1391

- Impianto meccanografico del 31/12/1974 m.n° 634 qualità Prato irriguo di classe 3^a, superficie di 670 mq, Red.Dominicale Euro 3,11, Red.Agrario Euro 1,73;
- Tipo Mappale del 09/03/2012 Pratica n. VI0043590 in atti dal 09/03/2012 presentato il 08/03/2012 (n. 43590.1/2012) m.n° 1391 qualità Ente Urbano, superficie di 670 mq
- Tipo Mappale del 09/03/2012 Pratica n. VI0043590 in atti dal 09/03/2012 presentato il 08/03/2012 (n. 43590.2/2012) m.n° 1391 qualità Ente Urbano, superficie di 795 mq

Catasto Fabbricati:

Mappale 1391 sub 1

GEOMETRA RUDI CAROLO

- COSTITUZIONE del 13/03/2012 Pratica n. VI0044864 in atti dal 13/03/2012 COSTITUZIONE (n. 1540.1/2012) qualità F3

Mappale 1391 sub 2

- COSTITUZIONE del 13/03/2012 Pratica n. VI0044864 in atti dal 13/03/2012 COSTITUZIONE (n. 1540.1/2012) qualità F3

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 06/03/2015 - Registro Particolare 550 Registro Generale 3886, Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 55722/17177 del 05/03/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO:
Capitale € 200.000,00
Tasso interesse annuo 3,081%
Totale € 360.000,00
Importi variabili SI
Presenza di condizione risolutiva SI
Durata 10 anni

Beni negoziati:

Immobile n. 1
Comune C605 - CHIAMPO (VI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 1391 Subalterno 1
Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
Indirizzo VIA PIEVE

Immobile n. 2
Comune C605 - CHIAMPO (VI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 1391 Subalterno 2
Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
Indirizzo VIA PADRE ANGELICO MELOTTO

Immobile n. 3
Comune C605 - CHIAMPO (VI)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 1391
Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 95 centiare

A favore di CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede SONDRIO (SO), Codice fiscale 00043260140

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- ISCRIZIONE del 20/12/2019 - Registro Particolare 4723 Registro Generale 28842, Pubblico

GEOMETRA RUDI CAROLO

ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3599/2019 del 12/12/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO:

Capitale € 324.000,00

Totale € 150.000,00

Beni negoziati:

Immobile n. 1

Comune C605 - CHIAMPPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Foglio 6 Particella 309 Subalterno 7

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 22 vani

Indirizzo VIA PIEVE N. civico 152

Piano T-2 e 3

Immobile n. 2

Comune C605 - CHIAMPPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 309 Subalterno 8

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Indirizzo VIA PIEVE N. civico 152

Piano S1-1

Immobile n. 3

Comune C605 - CHIAMPPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 309 Subalterno 9

Natura E - ENTE COMUNE

Indirizzo VIA PIEVE

Piano T

Immobile n. 4

Comune C605 - CHIAMPPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 1391 Subalterno 1

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Indirizzo VIA PIEVE

Piano S1-1

Immobile n. 5

Comune C605 - CHIAMPPO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 1391 Subalterno 2

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Indirizzo VIA PADRE ANGELICO MELOTTO

GEOMETRA RUDI CAROLO

Piano S1-T

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO

COOPERATIVO S.C. con sede BRENDOLA (VI), Codice fiscale 00275710242

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' di 1/1

- TRASCRIZIONE del 28/09/2021 - Registro Particolare 15707 Registro Generale 22230, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 5 del 16/09/2021
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
- TRASCRIZIONE del 14/01/2025 - Registro Particolare 514 Registro Generale 669, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 317/2024 del 24/10/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

REGOLARITA' URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dopo aver presentato richiesta di visionare le pratiche edilizie relative alla realizzazione degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiampo, sono state reperite le seguenti pratiche:

Il m.m° 1391 le pratiche avevano ad oggetto la ristrutturazione di un edificio residenziale edificato antecedentemente al 1978.

Le pratiche edilizie sono:

- Concessione edilizia n° 75/78 del 11/04/1978 per la costruzione di una recinzione;
- Concessione edilizia n° 542/97 del 22/12/1997 per l'ampliamento di un fabbricato residenziale;
- Concessione edilizia n° 98/00202 del 18/03/1999 per la costruzione di un fabbricato residenziale;
- S.C.I.A. n°2012/091 per ultimazione dei lavori di cui a concessione edilizia n° 98/00202 del 18/03/1999;
- Permesso di costruire n° 2012/219 del 11/10/2013 per ultimazione dei lavori in sanatoria;
- Permesso di costruire Prot.n° 4416 del 02/03/2015 per ultimazione dei lavori;
- S.C.I.A. Pratica n° [REDACTED]-03052024-1651 per sanatoria per modifiche planimetriche e prospettiche senza aumento di volume o superficie coperta.

Certificazioni Energetiche e Dichiarazioni di Conformità:

- Non si è trovato l' APE dell'unità.
- Non si è trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non si è trovata dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Durante il sopralluogo non sono state reperite certificazioni e dichiarazioni di conformità.

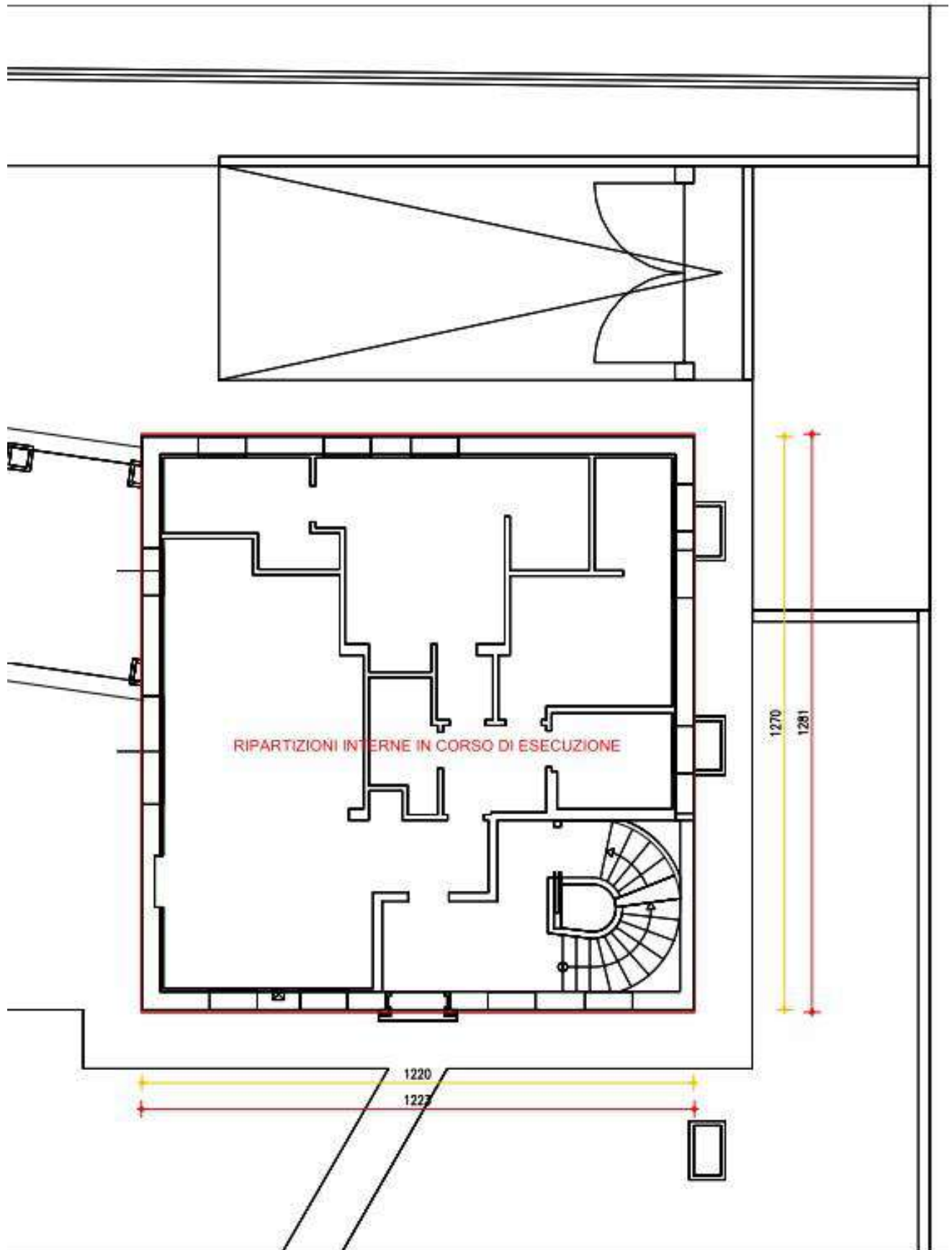
Gli impianti esistenti sono in fase di realizzazione, il piano primo ne è privo.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica si precisa che visto lo stato dei lavori in corso non è possibile verificare la stessa, si sono rilevate le dimensioni esterne che sono in tolleranza con quanto dichiarato come da art.34 bis del D.P.R.380/2001.

In fase successiva al momento di presentare una variante o una pratica di completamento opere, sarà da aggiornare lo stato reale dell'immobile

Si allega pianta piano terra con indicate in rosso le misure esterne rilevata.

GEOMETRA RUDI CAROLO



GEOMETRA RUDI CAROLO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non vi è l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto il fabbricato è in corso di costruzione e privo di impianti.

DATI URBANISTICI

L'immobile in cui ricade l'unità è individuato nel vigente piano degli interventi del comune di Chiampo in Z.T.O. B5/50

Non è ricadente su un'area con vincoli, in parte ricade in fascia di rispetto stradale.

LEGENDA

DISPOSIZIONI GENERALI

Limite Amministrativo Comunale

DISCIPLINA DEL SUOLO

Il sistema degli insediamenti residenziali

Centri Storici - Art. 76

Zona B1 - Art.25bis

Zona B2 - Art. 26

Zona B3 - Art. 27

Zona C1 - Art. 31

Limite e n. ATO

Zona A Centro Storico - Art. 24

Zona B4 - Art. 28

Zona B5 - Art. 29

Zona B6 - Art. 29bis



PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'intero edificio ricadente sul mappale 1391 sono la corte esterna e il vano scale identificati con il sub 5

Data: 19/04/2024 - n. T215551 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ferrari Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Vioenza N. 1736

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Comune di Chiampo
Sezione: Foglio: 6 Particella: 1391
Dimostrazione grafica dei subalterni

Protocollo n. V10044864 del 13/03/2012
Tipo Mappale n. 43590 del 08/03/2012
Scala 1 : 500

map.631

map.309

via Padre A. Mieleto

via Pieve

PIANO TERRA

PIANO INTERRATO

PIANO PRIMO

Elaborato planimetrico

VIA A. DE GASPERI 33 - 36031 DUEVILLE (VI) - TE

Ultima planimetria in atti

Data: 19/04/2024 - n. T215551 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2024 - Comune di CHIAMPPO(C05) - < Foglio 6 Particella 1391 >

GEOMETRA RUDI CAROLO

SERVITU'

Non si rilevano l'esistenza di servitù gravanti sui beni in oggetto di perizia

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno

SUOLO DEMANIALE

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

STIMA

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);

GEOMETRA RUDI CAROLO

- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto 6 unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Chiampo, Foglio n. 10° m.n. 1713 sub 1 (abitazione) m.n. 1713 sub 2 (autorimessa) sub 3 giardino immobili ubicati in Via Monte Summano, 5, abitazione unifamiliare sviluppato su 2 livelli -T-1 con superficie principale (SEL) di mq 164,28, poggioli - portico mq 42,35, autorimessa mq 56,81, giardino scoperto mq 164,28, giardino/scoperto mq 234,51 due bagni, stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita del 23.07.2024 rep. n. 64.102 racc. n. 22.089 Notaio dott. VITO GUGLIELMI – in Arzignano (VI). Prezzo di vendita €. 500.000,00.

Comparabile 2

Comune di Chiampo Foglio n. 6° m.n. 630 sub. 5 (abitazione), m.n. 630 sub 1 (autorimessa) immobili ubicati in Via Padre A: Melotto, 26 abitazione unifamiliare sviluppata al piano S1-T- 1 con superficie principale (SEL) di mq 229,73, poggioli e portico mq 93,56, taverna e lavanderia mq. 55,75, cantina mq 13,02 autorimessa mq. 24,75, giardino/scoperto mq 229,73, giardino/scoperto mq 93,38, tre bagni, stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita del 31.05.2023 rep. n. 63.043 racc. n. 21.452 Notaio dott. VITO GUGLIELMI in Arzignano (VI) Prezzo di vendita €. 247.500,00.

Comparabile 3

Comune di Chiampo, Foglio n. 10° m.n. 1167 sub 5 (abitazione) m.n. 1167 sub 2 (autorimessa) immobili ubicati in Via Valnera, 28 abitazione unifamiliare sviluppata su due livelli al piano S1- T-1 con superficie principale (SEL) di mq 173,90, poggioli-portico mq 28,83, taverna e lavanderia mq. 123,26 soffitta e mansarda mq. 68,36 autorimessa mq. 68,78 giardino/scoperto mq. 173,90, giardino/scoperto mq 407,21 tre bagni, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita del 26.02.2024 rep. n. 7.927 racc. n. 6.486 Notaio dott.ssa CLAUDIA CROCENZI in Arzignano (VI) Prezzo di vendita €. 410.000,00.

Comparabile 4

Comune di Chiampo, Foglio n. 10° m.n. 1711 sub 1 (abitazione) e m.n. 1711 (autorimessa) immobile ubicato in Via Monte Summano, 9, abitazione unifamiliare sviluppata al piano T-1 con superficie principale (SEL) di mq 165, poggioli/portico mq. 37,52, autorimessa mq. 54,28 giardino/scoperto mq 164,28, giardino/scoperto mq 142,15 due bagni, stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita del 27.06.2024 rep. n. 65.237 racc. n. 30.225 notaio dott. GIOVANNI MURARO in Chiampo (VI).

GEOMETRA RUDI CAROLO

Prezzo di vendita €. 450.000,00.

Comparabile 5

Comune di Chiampo, Foglio n. 12° m.n. 293 sub 2 (abitazione), m.n.293 sub 1 (autorimessa) immobile ubicato in Via Monte Ortigara, 2, Abitazione unifamiliare sviluppata al piano T-1, con superficie principale (SEL) di mq 128,59, poggiori-portico mq 12,17, taverna e lavanderia mq. 90,70 autorimessa mq 25,36, giardino/scoperto mq 128,59, giardino/scoperto mq 221,97, due bagni, stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita del 26.06.2023 rep. n. 359 racc. n. 322 Notaio dott. LUIGI BOCCIA in Chiampo (VI) Prezzo di vendita €.220.000,00.

Comparabile 6

Comune di Chiampo, Foglio n. 9° m.n. 558 sub 15 (abitazione), m.n.558 sub 14-16-17(autorimessa) immobile ubicato in Via IV Novembre, 16, Abitazione plurifamiliare sviluppata al pianoS1- T-1, con superficie principale (SEL) di mq 359,84, poggiori-portico mq 47,84, cantina mq. 11,94 autorimessa mq 118,42, giardino/scoperto mq 359,84, giardino/scoperto mq 127,04, quattro bagni, stato di manutenzione insufficiente. Atto di compravendita del 11.09.2023 rep. n. 423 racc. n. 379 Notaio dott. LUIGI BOCCIA in Chiampo (VI) Prezzo di vendita €.240.000,00.

Si riportano nel seguito le tabelle esplicative e riassuntive per la valutazione con il metodo MCA.

TABELLA DEI DATI mapp. 1391						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	CHIAMPO			Via Pieve	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	Via Monte Ortigara n°5	Via Padre A. Melotto n°26	Via Valnera n°28	Via Monte Ortigara n°9	Via Monte Ortigara n°2	Via Pieve n°150
Prezzo totale (euro)	€ 500.000,00	€ 247.500,00	€ 410.000,00	€ 450.000,00	€ 220.000,00	
Data (mesi)	23/07/2024	31/05/2023	26/02/2024	27/06/2024	26/06/2023	25/03/2025
Superficie principale (m²) SEL	164,28	229,73	173,90	165,00	128,59	306,71
Poggioli - portico (m²)	42,35	93,56	28,83	37,52	12,17	38,09
Taverna - Lavanderia (m²)	0,00	55,75	123,26	0,00	90,70	0,00
Cantina (m²)	0,00	13,02	0,00	0,00	0,00	137,71
Soffitta - Mansarda (m²)	0,00	0,00	68,36	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m²)	56,81	24,75	68,78	54,28	25,36	203,37
Parte al grezzo (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m²) 10%	164,28	229,73	173,90	164,28	128,59	306,71
giardino (m²) 2%	239,51	93,38	407,21	142,15	221,97	300,29
Bagni	2	3	3	2	3	3
Livello di piano (n)	T-1	S1-T-1	S1-T-1	T-1	T-1	S1-T-1
Stato di manutenzione (n)*	5	2	4	5	3	GREZZO
Qualitativa 1 APE **	A4	G	E	A4	E	0
Qualitativa 2 FOTOVOLTAICO	1	0	0	1	0	0
Superficie commerciale	226,61	328,10	338,28	222,67	207,57	511,58

* 1 prezzo 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***	1,90%
Rapporto mercantile dei poggiori-portico	30,00%
Rapporto mercantile della taverna - lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	40,00%
Rapporto mercantile della soffitta - mansarda	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile della parte al grezzo	40,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 80.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo fotovoltaico	€ 15.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI mapp. 1391											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto									Subject	
	Comparabile A	Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E			
Prezzo totale (euro)	€ 500.000,00		€ 247.500,00		€ 410.000,00		€ 450.000,00		€ 220.000,00		-
Data (mesi)	8,17	€ 6.465,28	22,13	€ 8.673,50	13,10	€ 8.504,08	9,03	€ 6.436,25	21,27	€ 7.407,89	
Superficie principale (m²)	164,28	€ 107.442,21	229,73	€ 58.069,94	173,90	€ 100.185,36	165,00	€ 106.899,08	128,59	€ 134.365,00	306,71
Poggioli-portico (m²)	42,35	-€ 964,06	93,56	-€ 12.553,16	28,83	€ 2.095,59	37,52	€ 128,99	12,17	€ 5.865,83	38,09
Taverna - Lavanderia (m²)	0,00	€ 0,00	55,75	-€ 21.027,53	123,26	-€ 46.490,65	0,00	€ 0,00	90,70	-€ 34.209,82	0,00
Cantina (m²)	0,00	€ 41.552,67	13,02	€ 37.624,01	0,00	€ 41.552,67	0,00	€ 41.552,67	0,00	€ 41.552,67	137,71
Soffitta - Mansarda (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	68,36	-€ 25.783,72	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m²)	56,81	€ 55.278,84	24,75	€ 67.371,09	68,78	€ 50.764,05	54,28	€ 56.233,10	25,36	€ 67.141,01	203,37
Parte al grezzo (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	164,28	€ 10.744,22	229,73	€ 5.806,99	173,90	€ 10.018,54	164,28	€ 10.744,22	128,59	€ 13.436,50	306,71
Giardino (m²) 2%	239,51	€ 916,99	93,4	€ 3.121,66	407,21	-€ 1.613,10	142,15	€ 2.385,86	221,97	€ 1.181,62	300,29
Bagni *	2	€ 7.542,86	3	€ 0,00	3	€ 0,00	2	€ 7.542,86	2	€ 7.542,86	3
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 400.000,00	2	-€ 160.000,00	4	-€ 320.000,00	5	-€ 400.000,00	3	-€ 240.000,00	0
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Attestato Pres. Energetica	A4		G		E		A4		E		0
Fotovoltaico	1	-€ 18.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	-€ 18.000,00	0	€ 0,00	0
		€ 310.979,01		€ 234.586,50		€ 229.232,81		€ 281.923,03		€ 224.283,56	
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E				non compar.		DIVERGENZA		38,7%			
Valore unitario €/m²						FALSO		< 5 %			
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - C - E				€ 229.367,62		DIVERGENZA		4,5%			
Valore unitario €/m²				€ 400,77		VERO		< 5 %			
* si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni		13							

GEOMETRA RUDI CAROLO

Il valore di mercato del bene in oggetto, avente una superficie commerciale di circa 511,58 mq, arrotondato, risulta essere pari a:

€ 229.367,62

(diconsi Euro duecentoventinovemilatrecentosessantasette/62)

pari a circa 448,35 €/m²

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- 1) costi per la regolarizzazione catastale: €
- 2) costi per la regolarizzazione edilizia: €

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Calcolo del valore base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€ 229.367,62
Ribasso proposto 10%	€ 22.936,76
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€
Spese condominiale arretrate (ultimi due anni):	€
Totale valore base:	€ 206.430,85

che si arrotonda ad € 206.000,00

(euro duecentoseimila/00)

Fonti di informazione ed acquisizione dati e documenti di immobili comparabili

Ricerca tramite Sister e/o altre modalità e/o banche dati dell'esistenza o meno di mercato immobiliare, ricerca ed analisi per fogli catastali di immobili simili compravenduti di recente;

acquisizione tramite Sister e/o altre modalità e/o banche dati e/o Notai dei relativi atti di compravendita con allegati.

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità

GEOMETRA RUDI CAROLO

L'immobile è comodamente divisibile visto il suo stato dei lavori, è possibile prevedere il mantenimento di unica unità immobiliare o la sua suddivisione in due come da CILA N° [REDACTED]-03052024-1651.

Lotti

Trattasi di unica unità immobiliare con possibilità di divisione in due.

Giudizio di vendibilità

L'immobile considerato il contesto urbano circostante e lo stato di manutenzione, ha una buona possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE PROPRIETARIO

Come di evince dai certificati rilasciati dal comune ed allegati alla presente risulta quanto segue:

Residenza proprietari

[REDACTED] risulta residente nell'unità in oggetto in quanto residente a Chiampo in via Pieve, 152.

[REDACTED] risulta residente in [REDACTED]

Stato civile e regime patrimoniale alla data della perizia

[REDACTED] risulta in stato libero.

[REDACTED], risulta coniugata con [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Distinti Saluti

Dueville, 28/05/2025

per lo Studio

(Carolo geom.Rudi)


Allegati:

1. Estratto planimetrico catastale e di piano urbanistico vigente
2. Visure catastali
3. Elaborato planimetrico
4. Documentazione fotografica
5. Visure ipocatastali
6. Scheda valutazione immobile
7. Relazioni catastali