

GEOMETRA RUDI CAROLO

PERIZIA DI IMMOBILE Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

PROPRIETA':

OGGETTO: Stima della consistenza immobiliare di proprietà sita a Vicenza in via Sardegna n° 134



28/11/2024

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.

APPARTAMENTO

- 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 Antonella Sbalchiero, in qualità di liquidatore della liquidazione controllata n° 20/2023, mi ha affidato incarico alla redazione della presente perizia.

DATI DELL'IMMOBILE

L'appartamento oggetto di perizia è sito in Comune di Vicenza (VI), in via Sardegna n° 134, piano S1°, Terra e 3°.

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 Vicenza (VI) al foglio 42°:

- mappale 177
- subalterno 5
- Piano interrato
- cat. C/2
- classe 2[^]
- consistenza 22 mq
- Rendita Catastale Euro 51,13

Scheda catastale

Data presentazione: 14/02/1994 - Data: 06/11/2021 - n. 131767 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L

MODULARIO
F. rig. rand. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di VICENZA via SARDEGNA civ. 134

piano interrato
h=230

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultimo piano in via
Dati presentazione: 14/02/1994 - Data: 06/11/2021 - n. 131767 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L
Totale scelti
F. n. 177 sub. 5
data 10-01-1994 Firma *Monica Veller*

Compilata da: **GEOMETRA VELLER MONICA**
(Titolo, cognome e nome)

1363
4 FEB. 1994

Geom. VELLER MONICA
C.A.P. 36013
Via A. De Gasperi, 33 - Vicenza (VI)


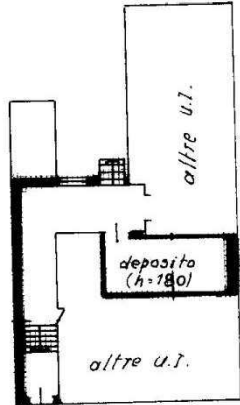
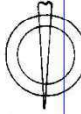
RISERVATO ALL'UFFICIO

VIA SARDEGNA n. 134 piano S1°
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2021 - Comune di VICENZA (I.840) - < Foglio: 42 - Particella: 177 - Subalterno: 5 >

GEOMETRA RUDI CAROLO

- mappale 177
- subalterno 9
- Piano interrato
- cat. C/2
- classe 3[^]
- consistenza 10 mq
- Rendita Catastale €uro 27,37

Data presentazione: 18/10/2000 - Data: 06/11/2021 - n. T31763 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L

MODULARIO F. rig. rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 385
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Vicenza</u> via <u>Sardegna</u> civ. <u>134</u>		
 <p><i>258733 del 00</i></p> <p><i>altre u.i.</i></p> <p><i>deposito (h=180)</i></p> <p><i>altre u.i.</i></p> <p><i>Piano Interrato</i></p>		
ORIENTAMENTO  SCALA DI		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di inattivazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geom. Dronovici Dario</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO 265020
Ultima modificata al Catasto <u>13-10-2000</u> Data presentazione: 18/10/2000 - Data: 06/11/2021 - n. T31763 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L Totale schede: 42 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato carta richiesta: A4 (210x297)	Firma <u>[Signature]</u> data <u>13-10-2000</u>	CATASTO EDILIZIO URBANO VICENZA


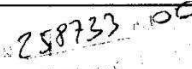
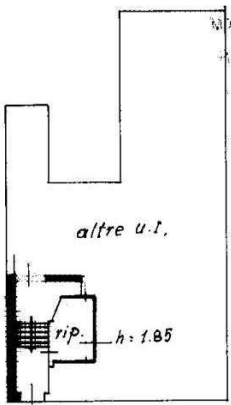
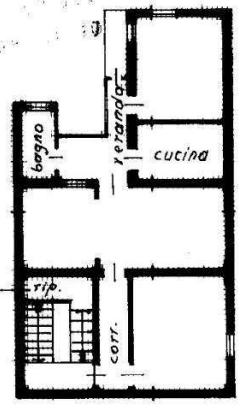
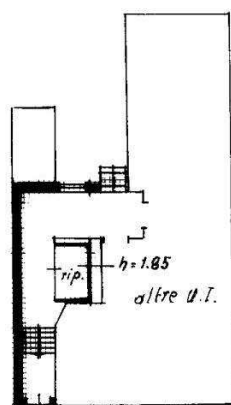
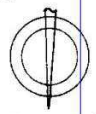

Scheda catastale

GEOMETRA RUDI CAROLO

- mappale 177
- subalterno 10
- Piano interrato, terra e terzo
- cat. A/3
- classe 3^A
- consistenza 6 vani
- Superficie catastale: 117 m², escluse aree scoperte: 115 m²
- Rendita Catastale €uro 325,37

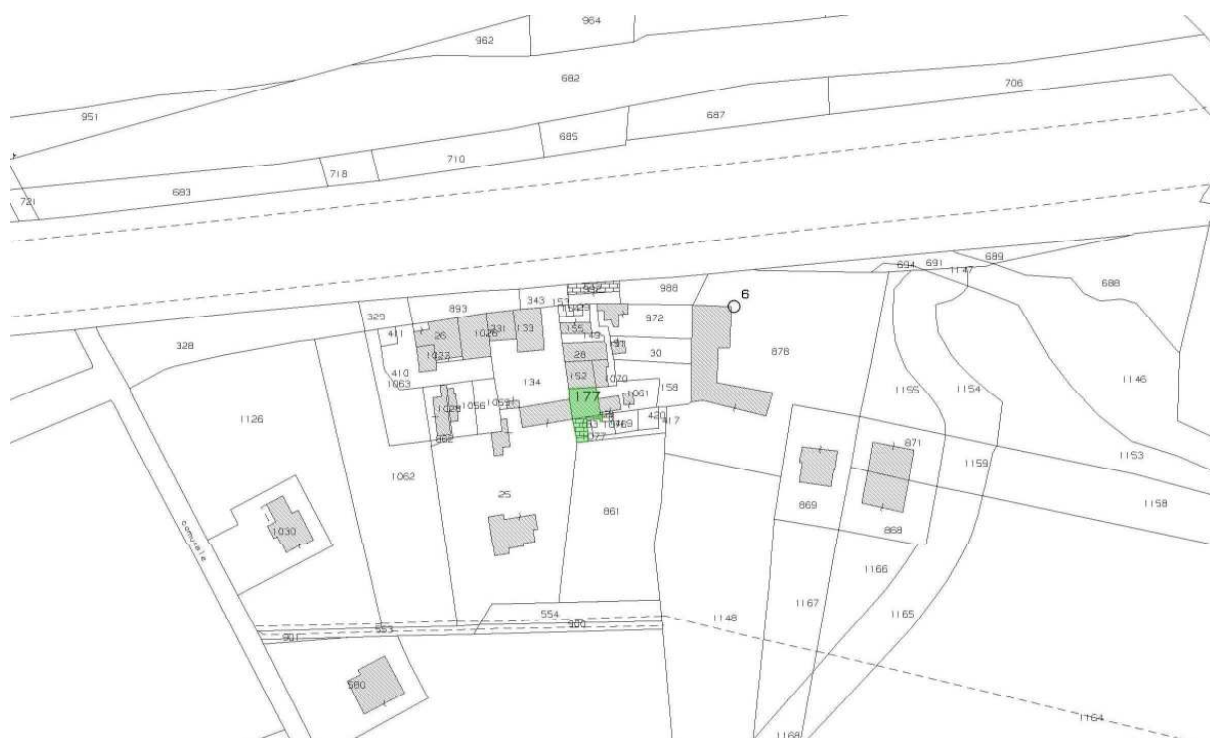
Data presentazione: 18/10/2000 - Data: 06/11/2021 - n. T31766 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L

Scheda catastale

MODULARIO F. rig. rand 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 385
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Vicenza</u> via <u>Sardegna</u> civ. <u>134</u>		
		
 <p style="text-align: center;"><i>Piano Terra</i></p>		 <p style="text-align: center;"><i>Piano Terzo (h=2.90)</i></p>
 <p style="text-align: center;"><i>Piano Interrato</i></p>		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti		Compilata dal <u>geom. pranovi dario</u> <small>Princo, cognome e nome</small>
Data presentazione: <u>18/10/2000</u> - Data: <u>06/11/2021</u> - n. <u>T31766</u> - Richiedente: <u>CRLRDU67D04L157L</u> Totale schede: <u>4</u> - Formato di acquisizione: <u>A4 (210x297)</u> - Formato di pubblicazione: <u>A4 (210x297)</u> n. <u>177</u> sub. <u>10</u> data <u>13-10-2000</u> Firma <u>[Signature]</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO 

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2021 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 42 - Particella: 177 - Subalterno: 10 >
 VIA SARDEGNA n. 134 piano: S1-3

GEOMETRA RUDI CAROLO



Estratto mappa catastale

CONFINI

Come desunto dal sopralluogo e dalle planimetrie catastali

- Appartamento piano terzo:
 - A Nord: vuota su m.n° 152
 - A Sud affaccio su m.n° 861
 - A Est affaccio su m.n° 1061
 - A Ovest affaccio su m.n° 25 e corte m.n°134

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Trattasi di appartamento sito al piano terzo di un vecchio complesso residenziale sito in zona agricola posta a sud dei colli Berici e lungo l'autostrada A4.

Lo stesso ricade all'estrema periferia sud del territorio comunale di Vicenza, come detto a ridosso del tracciato dell'autostrada A4, all'interno di una corte storica dove ricadono altre unità immobiliari edificate in fasi diverse, in parte ristrutturate e in parte no.

La parte principale dell'unità immobiliare in oggetto è stata ricavata all'interno di un vecchio edificio storico tutelato dal vigente P.I. Comunale in "Edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione con tutela dei prospetti" Art.14, nel tempo è stato comunque stravolto in modo radicale oltre ad essere stato ampliato verso sud per la realizzazione di una veranda di collegamento, un bagno e una camera, l'ampliamento non ricade sul m.n°177 e riguarda tutti i piani che compongono l'edificio, vedi viste allegate alla pagina seguente.

Esternamente l'immobile si presenta in mediocre stato d'uso come gli altri edifici che danno sulla

GEOMETRA RUDI CAROLO

corte comune identificata con il m.n°134, dall'accesso allo stesso si è potuto rilevare che il coperto necessita di urgenti opere di ristrutturazione e impermeabilizzazione in quanto vi sono innumerevoli infiltrazioni d'acqua nello stesso ben visibili sul solaio dell'unità.

Nel sopralluogo effettuato non si è potuto accedere internamente ai locali della parte interrata di proprietà in quanto piena di oggetti in deposito che risultano di altra proprietà, accedendo al piano terzo si è trovata la porta d'ingresso sfondata e l'appartamento risultava in pessimo stato d'uso in cui non vi si accedeva da molti anni e da innumerevoli anni inutilizzato.

Al piano terra vi è un androne d'ingresso comune con le unità che compongono anche il m.n° 152, lo stesso ricade comunque sul m.n°152.

L'unità si sviluppa al piano terzo e si compone di corridoio d'ingresso, camera, salotto, veranda, bagno, cucina e una ulteriore camera posta a sud, esternamente vi è un piccolo poggiolo, le camere sono pavimentate in scaglie di marmo alla palladiana come il corridoio di ingresso e parte del salotto, la parte a sinistra del salotto, la cucina, la veranda e il bagno sono pavimentati in piastrelle di ceramica, anche i rivestimenti del bagno sono in ceramica, serramenti in legno e controtelai in alluminio, veranda in parte in ferro e in parte in alluminio, vetri normali, impianti da verificare, tutti i locali interni hanno altezza interna abitabile di 2,90 ml e di 2,98 ml, la veranda in parte di 2,77 ml e di 2,56 ml.

Le ultime due rampe delle scale, a detta del signor _____, sono esclusive dell'unità immobiliare, mentre dall'ultimo pianerottolo, attraverso una rampa in ferro, si accede ad un locale lavanderia – ripostiglio con altezza interna di 1,80 ml, dallo stesso vi è una botola di accesso al sottotetto che serve per accedere al tetto comune per le manutenzioni allo stesso, vi è un'altra botola nel corridoio d'ingresso dell'unità per accedere al sottotetto.

Al piano interrato vi sono locali accessori ad uso cantina-deposito in precario stato d'uso, questi sono di antica edificazione, tutti in mattoni compresi i volti che costituiscono il soffitto, è risultato impossibile accedere alle stesse in quanto occupate da materiale di vario genere depositato al loro interno in modo abusivo dal proprietario dell'appartamento del piano terra, vani sono risultati i tentativi verso lo stesso affinché liberasse gli stessi, le altezze interne sono da verificare, si è anche rilevato che in alcune occasioni si sono anche allagati.



Foto dell'unità



GEOMETRA RUDI CAROLO

COMPUTO SUPERFICI

Le superfici utili della sola unità abitativa sono pari a mq 84,17, mentre la commerciale è pari a mq 137,67.

CALCOLO DEL VALORE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
Appartamento			coeff.			
Locali abitabili piano terzo	mq	107,59	x	1,00	=	mq 107,59
Poggiolo	mq	2,84	x	0,30	=	mq 0,85
Ripostiglio piano terra	mq	10,43	x	0,50	=	mq 5,22
Cantine-depositi piano interrato	mq	48,02	x	0,50	=	mq 24,01
						<u>mq 137,67</u>

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE DELL'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

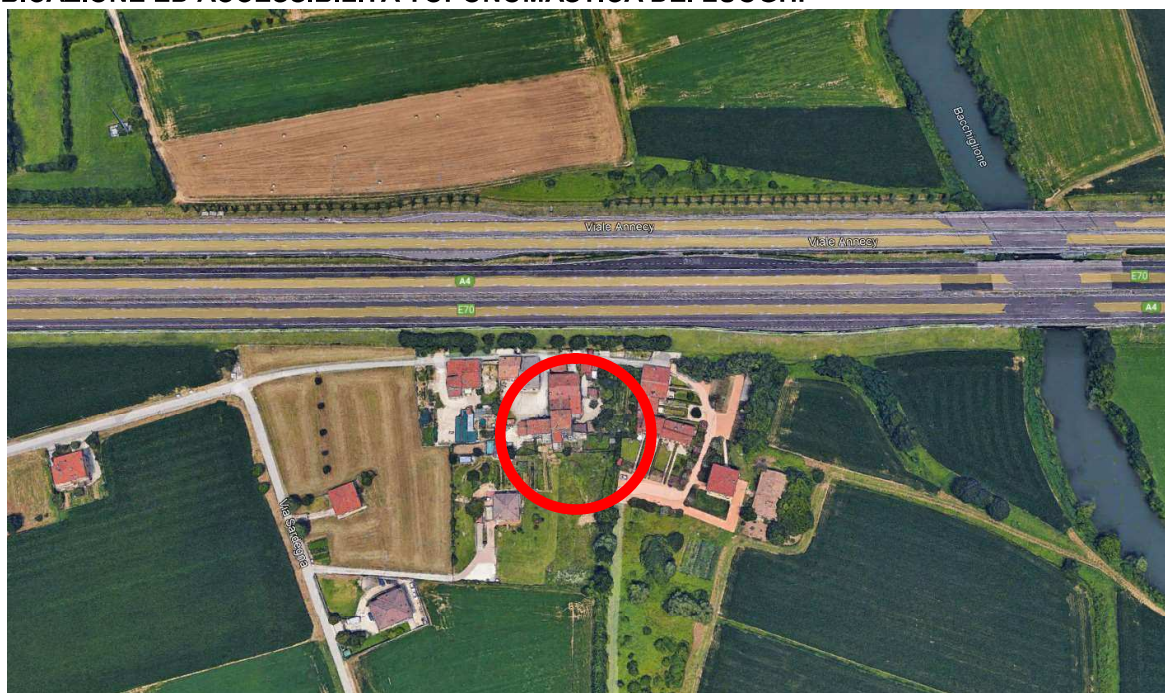
Alla data del sopralluogo iniziale e anche negli accessi successivi l'unità risultava libera e abbandonata. Per quanto riguarda le utenze quali acqua e gas e luce le stesse non sono attive.

TITOLO DI PROPRIETA'

Atto del 28/12/2011 A CURA DEL Dott. ALBERTI LUIGI con sede a LEGNAGO (VR), Repertorio n. 105.343 _ COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 307.1/2012 Reparto PI di VICENZA in atti dal 18/01/2012

La stessa risulta intestata a:

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 Vicenza

Fg. 42° mapp. 177 qualità Ente Urbano di mq 486

Fg. 42° mapp. 183 qualità Ente Urbano di mq 486

Fg. 42° mapp. 421 qualità Ente Urbano di mq 6

Catasto Fabbricati

Comune di Vicenza

- Fg. 42° mapp. 177 sub 9 categoria C/2 classe 3[^] consistenza mq 10, Sup.Catastale totale mq 12, Rendita € 27,37, il tutto intestato a:
- Fg. 42° mapp. 177 sub 10 categoria A/3 classe 3[^] consistenza 6 vani, Sup.Catastale totale mq 117, totale escluse aree scoperte mq 115, Rendita € 325,37, il tutto intestato a:
- Fg. 42° mapp. 177 sub 5 categoria C/2 classe 2[^] consistenza mq 22, Sup.Catastale totale mq 29, Rendita € 51,13, il tutto intestato a:

Variazioni storiche fino a prima del ventennio

Catasto Terreni:

m.n° 177

- Dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 m.n° 177 ENTE URBANO, superficie di 85 mq.

GEOMETRA RUDI CAROLO

m.n° 183

- Dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 m.n° 183 FR DIV SUB, superficie di 26 mq
- Tipo Mappale del 07/08/2012 Pratica n. VI0169802 in atti dal 07/08/2012 presentato il 06/08/2012 (n. 169802.1/2012) _ m.n° 183 FABB PROMIS, superficie di 26 mq
- Tipo Mappale del 07/08/2012 Pratica n. VI0169802 in atti dal 07/08/2012 presentato il 06/08/2012 (n. 169802.2/2012) _ m.n° 183 FABB PROMIS, superficie di 26 mq
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/11/2018 Pratica n. VI0117262 in atti dal 08/11/2018 BONIFICA F.R. (n. 4518.1/2018) _ m.n° 183 ENTE URBANO, superficie di 26 mq

m.n° 421

- Dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 m.n° 421 FR DIV SUB, superficie di 6 mq
- Tipo Mappale del 07/08/2012 Pratica n. VI0169802 in atti dal 07/08/2012 presentato il 06/08/2012 (n. 169802.1/2012) _ m.n° 421 FABB PROMIS, superficie di 6 mq
- Tipo Mappale del 07/08/2012 Pratica n. VI0169802 in atti dal 07/08/2012 presentato il 06/08/2012 (n. 169802.2/2012) _ m.n° 421 FABB PROMIS, superficie di 6 mq
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/11/2018 Pratica n. VI0117267 in atti dal 08/11/2018 BONIFICA F.R. (n. 4520.1/2018) _ m.n° 421 ENTE URBANO, superficie di 6 mq

Catasto Fabbricati:

m.n° 177 sub 5:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987, sezione F, foglio 10°, m.n° 177 sub 3 Categoria A/4, classe 2^a consistenza 4,5 vani, Rendita Lire 459;
- Con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, sezione F, foglio 10°, m.n° 177 sub 3 Categoria A/4, classe 2^a consistenza 4,5 vani, Rendita Lire 234.000;
- Con VARIAZIONE del 14/02/1994 in atti dal 11/03/1997 CIRCOLARE 11T PASSAGGI AMMINISTRATIVI CENSUARI IN ATTI CARTACEI DA REGISTRARE (n. 1363/1994), sezione F, foglio 10°, m.n° 177 sub 5;
- Con VARIAZIONE VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/1994 Pratica n.77483 in atti dal 03/05/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1363.1/1994), sezione F, foglio 10°, m.n° 177 sub 5 Categoria C/2, classe 2^a consistenza 22 mq, Rendita Euro 51,13;
- Con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/04/2007 Pratica n. VI0198947 in atti dal 26/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 15542.1/2007), foglio 42°, m.n° 177 sub 5 Categoria C/2, classe 2^a consistenza 22 mq, Rendita Euro 51,13;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 42°, m.n° 177 sub 5 Categoria C/2, classe 2^a consistenza 22 mq, Totale: 29 m², Rendita Euro 51,13.

m.n° 177 sub 9:

- Con VARIAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 263678 in atti dal 18/10/2000 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7979.1/2000), foglio 42°, m.n° 177 sub 9 Categoria C/2, classe 3^a consistenza 10 mq, Rendita Lire 53.000;

GEOMETRA RUDI CAROLO

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2001 Pratica n.543987 in atti dal 01/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11883.1/2001), foglio 42°, m.n° 177 sub 5 Categoria C/2, classe 2^a consistenza 22 mq, Rendita €uro 27,37;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 42°, m.n° 177 sub 9 Categoria C/2, classe 3^a consistenza 10 mq, Totale: 34 m², Rendita €uro 27,37;
- Con VARIAZIONE del 18/08/2016 Pratica n. VI0089643 in atti dal 18/08/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.31794.1/2016), foglio 42°, m.n° 177 sub 9 Categoria C/2, classe 3^a consistenza 10 mq, Totale: 12 m², Rendita €uro 27,37;

m.n° 177 sub 10:

- Con VARIAZIONE del 18/10/2000 Pratica n. 263678 in atti dal 18/10/2000 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7979.1/2000), foglio 42°, m.n° 177 sub 10 Categoria A/3, classe 3^a consistenza 6 vani, Rendita Lire 630.000;
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2001 Pratica n.543987 in atti dal 01/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11883.1/2001), foglio 42°, m.n° 177 sub 10 Categoria A/3, classe 3^a consistenza 6 vani, Rendita €uro 325,37 Lire 630.000;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 42°, m.n° 177 sub 9 Categoria C/2, classe 3^a consistenza 10 mq, Totale: 117 m² Totale: escluse aree scoperte: 115 m², Rendita €uro 325,37.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione contro il signor _____, concessione e garanzia di mutuo fondiario, reg. part. 4333 Registro Generale 16945 del 22/06/2007, per la somma complessiva di €uro 240.000,00, a favore dell'allora "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Vicenza - Codice Fiscale 00204010243, giusta contratto di finanziamento "ipotecario - non fondiario, atto notarile a firma del Notaio DIANESE PAOLO di Vicenza (VI) Repertorio 108461/33022 del 04/06/2007, immobili colpiti da ipoteca individuati nel Comune di Vicenza, foglio n. 42° Catasto Fabbricati m.n° 177 sub 5, 9 e 10.
- Trascrizione contro il signor _____ Tribunale Civile e Penale di Vicenza Repertorio 1797/2009 del 20/04/2009, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento, Registro Particolare 6222 Registro Generale 9987 del 13/05/2009 a favore dell'allora "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Vicenza - Codice Fiscale 00204010243, immobili individuati nel Comune di Vicenza, foglio n. 42° Catasto Fabbricati m.n° 177 sub 5, 9 e 10,
- Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio trascritta a Vicenza in data 27 marzo 2023 ai nn. 6617/R.G. e 4673/R.P., a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Vicenza il 2 marzo 2023 n. 37/23 R.Sent., n. 20/23 R.PU e n. 53/23 Repert. (Cron.n.1187/2023), a favore della "MASSA DEI CREDITORI DI _____", e contro il signor _____ a carico degli'immobili individuati nel Comune di Vicenza, foglio n. 42° Catasto Fabbricati m.n° 177 sub 5, 9 e 10.

GEOMETRA RUDI CAROLO

REGOLARITA' URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dopo aver presentato richiesta di visionare le pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, sono state reperite esclusivamente due pratiche, le stesse avevano ad oggetto la costruzione di un deposito in un terreno pertinenziale che non risulta più in carico al signor _____ e la costruzione in ampliamento dei servizi igienici sul lato sud che comunque non interessava il terzo piano, in pratica l'ampliamento per la realizzazione del bagno è stato eseguito.

Le pratiche edilizie sono:

- Autorizzazione edilizia n° 3058 P.G., n° 692 r.p. e n° 12232 p.l. del 19/06/1968 per la costruzione di due piccoli servizi al piano 1° e 2° a nome del signor _____
- Autorizzazione edilizia n° 17311 P.G., n° 4449 r.p. e n° 13117 p.l. del 26/11/1968 per la costruzione di un accessorio sul m.n° 183 a nome del signor _____

Certificazioni Energetiche e Dichiarazioni di Conformità:

- Si è redatto l' APE dell'unità in data 26/11/2024 in scadenza il 26/11/2034.
- 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 debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato in quanto da quanto si è potuto rilevare in loco non è possibile garantire la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Il corpo principale dell'unità e gli accessori al piano terra ed interrato si ritengono di vecchia edificazione sicuramente antecedentemente al 1950, rispetto alla pratica del 1968, che comunque non rappresentava gli interni delle unità ma solo i piccoli servizi da realizzare, la difformità riscontrata riguarda la realizzazione di un piccolo servizio anche al piano terzo oltre alla veranda di chiusura di parte del balcone che serve per il collegamento dell'unità principale al bagno, cucina e alla camera sul retro, sentito il Comune di Vicenza, si precisa che la sanatoria da attuare è in base al Testo Unico per l'Edilizia – DPR 380/2001 che ha subito profonde modifiche, prima ad opera del decreto-legge 69/2024 e poi della legge di conversione 105/2024.

Si richiama l'Art. 34-ter. - Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo, con applicazione del comma:

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

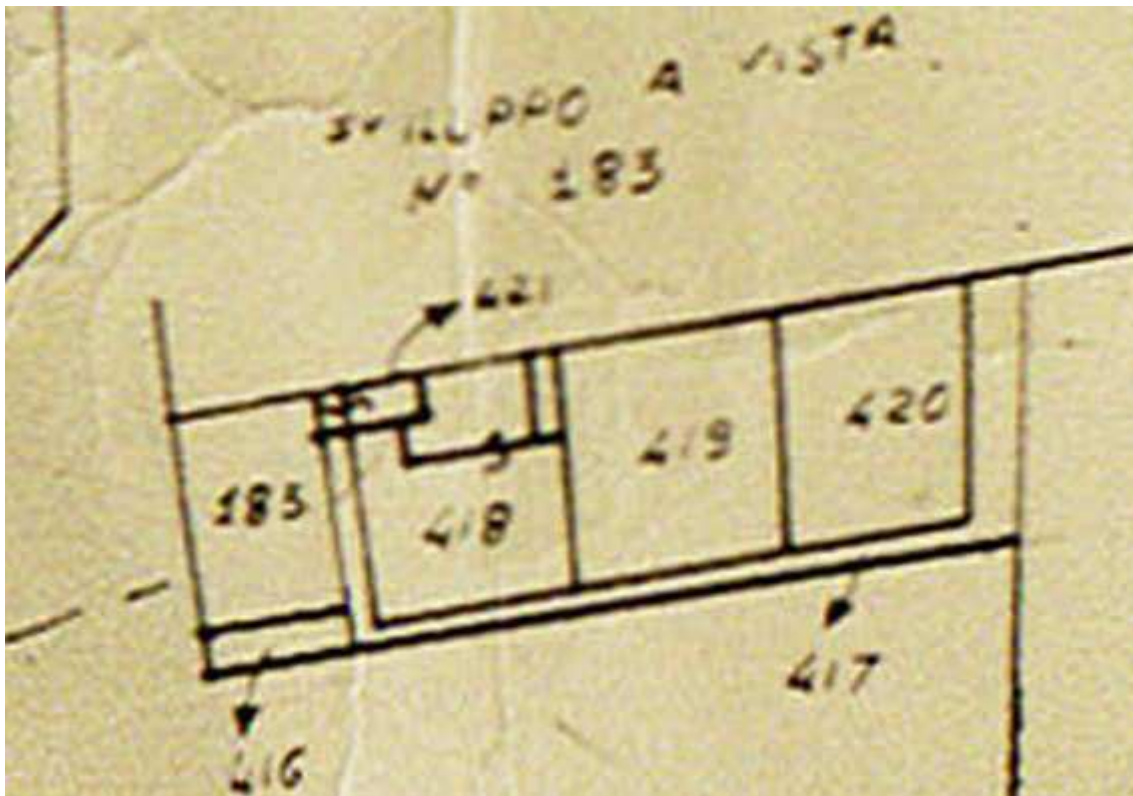
Il costo della redazione della sanatoria edilizia e della variazione catastale anche delle unità al piano

GEOMETRA RUDI CAROLO

Il costo della redazione della sanatoria edilizia e della variazione catastale anche delle unità al piano interrato da aggiornare si preventiva di un importo complessivo di 19.000,00 euro compresi oneri fiscali e spese, tale importo sarà detratto dal valore attribuito all'unità.

Visto che non si è trovata la pratica che ha autorizzato l'immobile la verifica dell'unità verrà fatta sulle planimetrie catastali del 1994 e 2000.

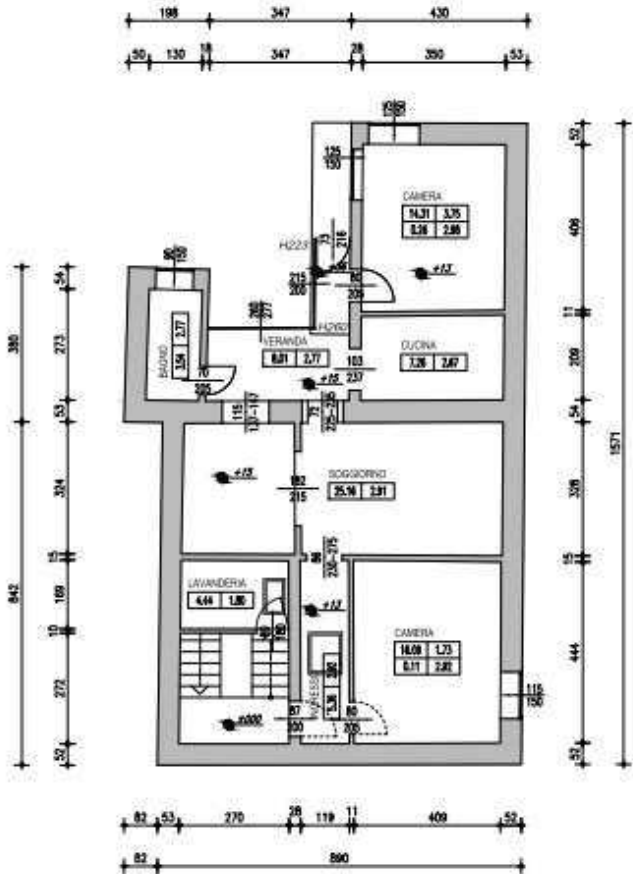
Verificate le stesse e gli elaborati planimetrici si riscontra l'errore di rappresentazione delle stesse in particolare per la identificazione dell'unità immobiliare identificata con il sub 10 del m.n° 177, infatti, la stessa ricade non solo sul m.n° 177 ma anche sui m.n° 183 (camera) e 421 (servizio e veranda).



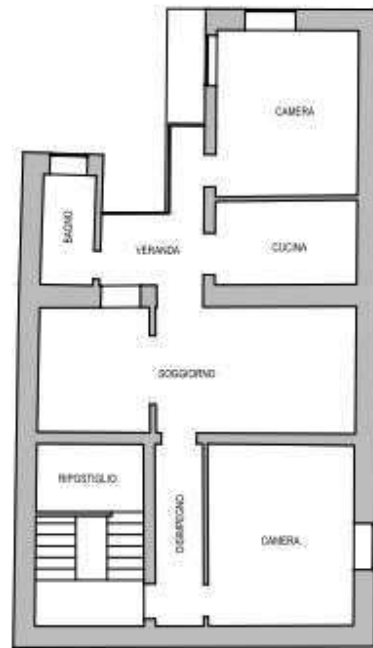
Dal sopralluogo si sono rilevate delle difformità nella planimetria catastale in particolare per le altezze interne e la posizione del bagno.

GEOMETRA RUDI CAROLO

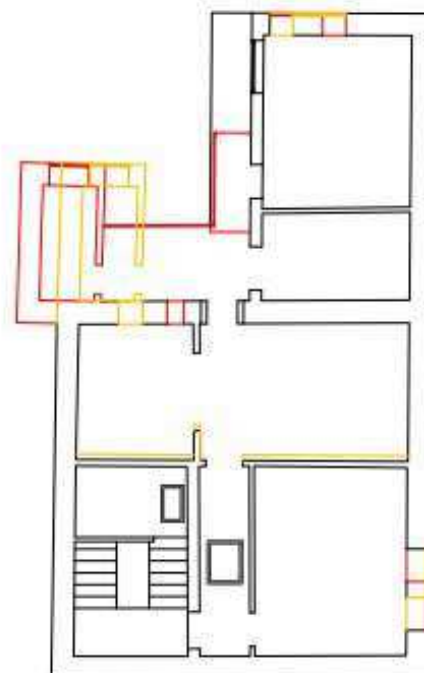
Per quanto riguarda i locali siti al piano terra ed interrato ai quali non è stato possibile accedere, si precisa che gli stessi sono sicuramente ante 1950, non si sono riscontrati documenti urbanistici nel corso dell'accesso atti, quindi, unico nostro riferimento sono le planimetrie catastali, queste sono state redatte in modo errato, pertanto, serve eseguire un rilievo dettagliato, previo disbrigo dei locali, stesura del rilievo e redazione di nuove planimetrie catastali, da sommare alla variazione catastale dell'unità abitativa.



Stato rilevato



Planimetria catastale



Sovrapposizione

GEOMETRA RUDI CAROLO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato redatto, in data 26/11/2024, il nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica F dell'immobile.

DATI URBANISTICI

L'immobile in cui ricade l'unità è individuato nel vigente piano degli interventi del comune di Vicenza (VI) in Z.T.O. "Rurale ambientale" art. 40, mentre il corpo principale dell'unità è schedata come "Edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione con tutela dei prospetti" (r*) art. 14

E' ricadente su un'area con vincoli o aree di rispetto stradale date dalla fascia di rispetto della A4.



Data presentazione: 18/10/2000 - Data: 05/08/2024 - n. T89736 - Richiedente: Telematico



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di *Vicenza*

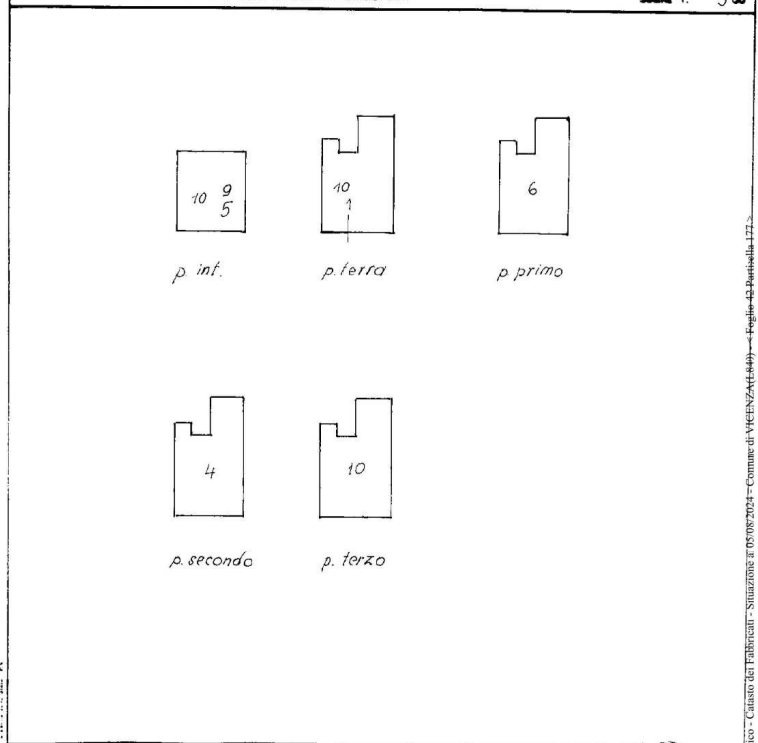
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Città <i>Vicenza</i>	Stato	Foglio <i>42</i>	Numero <i>177</i>	Foto mappa n. <i>177</i>
-------------------------	-------	---------------------	----------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'intero edificio ricadente sul mappale 177 sono la corte esterna identificata con il m.n° 134 e il vano scale non identificato in elaborato planimetrico

Elaborato planimetrico

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo
Sostituisce il presente mod EP/2 prot.

Planimetria non ridimensionata e sostituita dal mod EP/2 prot

Data presentazione: 18/10/2000 - Data: 05/08/2024 - n. T89736 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

GEOMETRA RUDI CAROLO

SERVITU'

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno

SUOLO DEMANIALE

L'immobile non ricade 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 oggetti 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 tre 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 Vicenza, Foglio n. 42° m.n. 73 sub 4 (abitazione) m.n. 73 sub 3 (autorimessa) immobili ubicati in Via Lampedusa, 40, appartamento sviluppato al piano T -1 con superficie principale (SEL) di mq 101,26 poggio - portico mq 5,39, cantina mq 63,68 autorimessa mq 35,97, un bagno, stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita del 02.02.2024 rep. n. 76.655 – racc. n. 39.974 Notaio dott. GIANFRANCO DI MARCO – in Vicenza (VI). Prezzo di vendita €. 135.000,00.

Comparabile 2

Comune di Vicenza, Foglio n. 42° m.n. 88 sub 2 (abitazione) e m.n. 88 sub 2 (autorimessa), m.n. 88 sub. 7 (altro) immobili ubicati in Viale Riviera Berica, 469, appartamento sviluppato al piano T- 1 con superficie principale (SEL) di mq 90,03, autorimessa mq 13,35, giardino scoperto mq. 14,00, un bagno, stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita del 20.12.2023 rep. n. 18.717 – racc. n. 15.091 Notaio dott. TOMMASO DE NEGRI – in Vicenza (VI). Prezzo di vendita €. 90.000,00.

Comparabile 3

Comune di Vicenza, Foglio n. 42° m.n. 72 sub 14 (abitazione), m.n.1131 sub.11 (autorimessa) immobili ubicati in Via Lampedusa,32 appartamento sviluppato al piano T-2 con superficie principale (SEL) di mq 128,61, poggio-portico mq 9,07, autorimessa mq. 43,47, un bagno, stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita del 29.12.2023 rep. n. 18.804 – racc. n. 15.158 Notaio dott. TOMMASO DE NEGRI – in Vicenza (VI). Prezzo di vendita €. 105.000,00.

Comparabile 4

Comune di Vicenza, Foglio n. 42° m.n. 194 sub 3 (abitazione) e m.n.195 sub 3 (autorimessa) immobile ubicato in Viale Riviera Berica, 505, abitazione affiancata su tre livelli al piano T-1-2, con superficie principale (SEL) di mq 59,51, autorimessa mq 12,39, soffitta mq 24,24 due bagni, stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita del 18.10.2023 rep. n. 2.212 – racc. n. 1695 Notaio dott. GIULIO GIOVANNI ROLANDI BERETTA – in Caldogno (VI). Prezzo di vendita €. 55.000,00.

Comparabile 5

Comune di Vicenza, Foglio n. 42° m.n. 72 sub 13 (abitazione) e m.n. 72 sub 12 (autorimessa), immobili ubicati in Via Lampedusa, 32, appartamento sviluppato al piano T-1, con superficie principale

GEOMETRA RUDI CAROLO

(SEL) di mq 195,42, balconi-terrazzi mq 9,84, autorimessa mq 19,92, cantina mq 27,88 giardino/scoperto mq 195,42 giardino/scoperto mq 52,91 due bagni, stato di manutenzione insufficiente. Atto di compravendita del 04.10.2023 rep. n.76.057 – racc. n. 39.451 Notaio dott. GIANFRANCO DI MARCO – in Vicenza (VI). Prezzo di vendita € 115.000,00.

Comparabile 6

Comune di Vicenza, Foglio n. 42° m.n. 142 (abitazione) e m.n. 818 – 819 (area edificabile), immobili ubicati in Viale Riviera Berica, 473, appartamento sviluppato al piano T-1-2, con superficie principale (SEL) di mq 149,52, poggiolo/portico mq 13,80, ripostiglio mq 18,07, soffitta mq 89,33, deposito mq 45,39, giardino/scoperto mq 118,78, area edificabile mq 601,00, un bagno stato di manutenzione scarso. Atto di compravendita del 06.08.2020 rep. n. 37.952 – racc. n. 9.206 Notaio dott. CARLO MARTUCCI – in Mogliano Veneto (TV). Prezzo di vendita € 132.000,00. **CON TERRENO EDIFICABILE**

EDIFICABILE

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

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA			via Sardegna		n°134
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Lampedusa n°40	viale Riviera Berica n°469	via Lampedusa n°32	viale Riviera Berica n°505	via Lampedusa n°32	via Sardegna n°134	
Prezzo totale (euro)	€ 135.000,00	€ 90.000,00	€ 105.000,00	€ 55.000,00	€ 115.000,00	€ 115.000,00	
Data (mesi)	02/02/2024	20/12/2023	29/12/2023	18/10/2023	04/10/2023	29/11/2024	
Superficie principale (m²) SEL	101,26	90,03	128,61	59,51	195,42	107,59	
Poggioli - Portico (m²)	5,39	0,00	9,07	0,00	9,84	2,84	
Ripostiglio (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,43	
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	24,24	0,00	0,00	
Cantina (m²)	63,68	0,00	0,00	0,00	27,88	48,02	
Autorimessa (m²)	35,97	13,35	43,47	12,39	19,92	0,00	
Deposito (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m²) 10%	41,61	14,00	0,00	0,00	195,42	0,00	
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	52,91	0,00	
Bagni	1	1	1	2	2	1	
Livello di piano (n)	T - 1	T - 1	T - 2	T - 1 - 2	T - 1	S1 - T - 3	
Stato di manutenzione (n)*	4	4	3	3	2	2	
Att. di Prest. Energ. APE**	F	E	G	G	G	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	2	4	1	4	3	
Superficie commerciale	156,86	98,11	153,07	71,77	242,87	137,67	

*scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6
** 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 poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	25,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del deposito	30,00%
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	€ 25.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

GEOMETRA RUDI CAROLO

tabella di valutazione

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 135.000,00		€ 90.000,00		€ 105.000,00		€ 55.000,00		€ 115.000,00	-
Data (mesi)	10,03	€ 2.144,63	11,50	€ 1.638,75	11,20	€ 1.862,00	13,60	€ 1.184,33	14,07	€ 2.561,31	
Superficie principale (m ²)	101,26	€ 4.342,24	90,03	€ 12.045,78	128,61	-€ 14.419,27	59,51	€ 32.981,85	195,42	-€ 60.249,50	107,59
Poggioli/portico (m ²)	5,39	-€ 524,77	0,00	€ 584,45	9,07	-€ 1.282,09	0,00	€ 584,45	9,84	-€ 1.440,56	2,84
Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 3.577,38	0,00	€ 3.577,38	0,00	€ 3.577,38	0,00	€ 3.577,38	0,00	€ 3.577,38	10,43
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	24,24	-€ 4.157,03	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	63,68	-€ 5.371,21	0,00	€ 16.470,35	0,00	€ 16.470,35	0,00	€ 16.470,35	27,88	€ 6.907,80	48,02
Autorimessa (m ²)	35,97	-€ 12.337,33	13,35	-€ 4.578,91	43,47	-€ 14.909,74	12,39	-€ 4.249,64	19,92	-€ 6.832,35	0,00
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	41,61	-€ 2.854,36	14,00	-€ 960,37	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	195,42	-€ 13.405,39	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	52,91	-€ 725,90	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 2.857,14	2	-€ 2.857,14	1
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 50.000,00	4	-€ 50.000,00	3	-€ 25.000,00	3	-€ 25.000,00	2	€ 0,00	2
Livello di piano	1	-€ 1.350,00	1	-€ 900,00	2	-€ 525,00	0	-€ 825,00	1	-€ 1.150,00	3
Att. di Prest. Energ. APE**	F		E		G				G		0
N. AFFACCI	3		2		4		1		4		3
		€ 72.626,58		€ 67.877,44		€ 70.773,62		€ 72.709,55		€ 41.385,65	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D	non compar.	DIVERGENZA	7,1%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - D	€ 72.036,58	DIVERGENZA	2,7%
Valore unitario €/m ²	€ 523,27	VERO	< 5 %
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	25
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Pagina 15

Il valore di mercato del bene in oggetto, avente una superficie commerciale di circa 137,67 mq, arrotondato, risulta essere pari a:

€ 72.036,58

(diconsi Euro settantaduemilatrentasei/58)

pari a circa 523,27 €/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: € 3.000,00
- 2) costi per la regolarizzazione edilizia: € 16.000,00

(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: € 72.036,58

GEOMETRA RUDI CAROLO

Ribasso proposto 15%	€	
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€	19.000,00
Spese condominiale arretrate (ultimi due anni):	€
Totale valore base:	€	53.036,58

che si arrotonda ad € 53.000,00

(euro cinquantatremila/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 appartamento in edificio con altre unità, solo le due cantine al piano interrato possono essere vendute separatamente.

Lotti

Trattasi di unica unità immobiliare.

Giudizio di vendibilità

L'immobile considerato il contesto urbano circostante e lo stato di manutenzione, ha una scarsa 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 proprietario

Stato civile e regime patrimoniale alla data della perizia

risulta essere coniugato.

OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

GEOMETRA RUDI CAROLO

Distinti Saluti

Dueville, 28/09/2024



Allegati:

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