

GEOMETRA RUDI CAROLO

Spett.le Signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO: Stima sommaria della consistenza immobiliare di proprietà sita ad Enego

Spett.le Signor [REDACTED]

con la presente perizia il sottoscritto tecnico incaricato Carolo geom. Rudi, con studio in Dueville via Alcide De Gasperi n° 33, iscritto all'Albo di Geometri della Provincia di Vicenza al n° 1721, le fornisce il più provabile valore di mercato degl'immobili approssimativamente indicati.

Le unità immobiliari sono situate in Comune di Enego in via Fosse di sopra e in via Fosse di mezzo, le stesse verranno divise in lotti come segue:

LOTTO 1

Comune di Enego foglio 6°

Catasto Terreni:

- m.n° 48 _ Seminativo di classe 4^a consistenza 586 mq _ R.D. €uro 1,82 e R.A. €uro 1,36
- m.n° 764
AA Prato di classe 3^a consistenza 200 mq
R.D. €uro 0,72 e R.A. €uro 0,46
- AB Seminativo di classe 4^a consistenza 70 mq
R.D. €uro 0,22 e R.A. €uro 0,16
- m.n° 434 _ Seminativo di classe 2^a consistenza 210 mq _ R.D. €uro 0,98 e R.A. €uro 0,65
- m.n° 1301 _ Seminativo di classe 2^a consistenza 17 mq _ R.D. €uro 0,08 e R.A. €uro 0,05
- m.n° 1303 _ Seminativo di classe 2^a consistenza 50 mq _ R.D. €uro 0,23 e R.A. €uro 0,15
- m.n° 1314 _ Seminativo di classe 3^a consistenza 65 mq _ R.D. €uro 0,25 e R.A. €uro 0,15
- m.n° 1316 _ Seminativo di classe 3^a consistenza



GEOMETRA RUDI CAROLO

230 mq _ R.D. Euro 0,89 e R.A. Euro 0,53

Catasto Fabbricati:

- m.n° 435 sub 3 _ cat. A/3 classe 3[^] consistenza 5,5 vani _ Via Fosse di Sopra, Piano S1, T e 2° _ Rendita Catastale Euro 312,46
 - m.n° 1315 sub 4 _ cat. C/6 classe 3[^] consistenza 13 mq _ Via Fosse di Sopra, Piano T _ Rendita Catastale Euro 15,44

Gli stessi sono intestati a:



LOTTO 2

Comune di Enego foglio 6°

Catasto Fabbricati:

- m.n° 695 sub 1 _ cat. A/4 classe 2^ consistenza
6,5 vani _ Via Fosse di Sopra n.8, Piano T _
Rendita Catastale Euro 164.49

Gli stessi sono intestati a:



GEOMETRA RUDI CAROLO

Catasto Terreni:

- m.n° 433 _ Prato di classe 3^ª consistenza 311 mq _ R.D. €uro 1,12 e R.A. €uro 0,72
 - m.n° 436 _ Seminativo di classe 2^ª consistenza 258 mq _ R.D. €uro 1,20 e R.A. €uro 0,80

Gli stessi sono intestati a:

Catasto Terreni:

- m.n° 90 _ Seminativo di classe 3[^] consistenza
270 mq _ R.D. €uro 1,05 e R A. €uro 0,63
 - m.n° 1304 _ Seminativo di classe 2[^] consistenza
28 mq _ R.D. €uro 0,13 e R A. €uro 0,09 m.n° 90
_ Seminativo di classe 3[^] consistenza 270 mq _
R.D. €uro 1,05 e R A. €uro 0,63
 - m.n° 1329 _ Seminativo di classe 3[^] consistenza
83 mq _ R.D. €uro 0,32 e R A. €uro 0,19

Comune di Enego foglio 9°

Catasto Terreni:



GEOMETRA RUDI CAROLO

- m.n° 529 _ Seminativo di classe 3[^] consistenza 2.117 mq _ R.D. €uro 8,20 e R.A. €uro 4,92
 - m.n° 530 _ Incolto Prod. di classe 3[^] consistenza 1.034 mq _ R.D. €uro 0,11 e R.A. €uro 0,05

Gli stessi sono intestati a:

LOTTO 1 _ Descrizione e valutazione

Il primo lotto riguarda un appartamento realizzato in base ad una ristrutturazione e ampliamento di un più vecchio edificio approssimativamente negli anni 1983-84 e che si trova in località Fosse in via Fosse di Sopra al civico n°5, lo stesso si erige in un tipico contesto di edificio a schiera di montagna in zona agricola montana al di sopra della frazione e sotto il capoluogo comunale, lo stesso si sviluppa su quattro piani, sul fronte e sul retro vi sono le aree comuni identificate dai m.n° 434, 1301 e 1303, sul retro, nel terreno identificato con il m.n° 434 vi è un accessorio-tettoia ad un piano ad uso ripostiglio-legnaia non presente nei documenti catastali, il signor [REDACTED] non ha riportato nulla circa la sua regolarità urbanistica.

L'esterno dell'edificio si presenta in sufficiente stato d'uso.

L'edificio si erge in un buon contesto ambientale generale, nella periferia della frazione, servito in modo appena sufficiente, non dispone di parcheggi pubblici e di zone a verde pubblico.

L'accesso allo stesso avviene direttamente ed in modo esclusivo dalla pubblica via attraverso una

GEOMETRA RUDI CAROLO

passerella in cemento pavimentata, lo stesso si sviluppa al piano strada e si compone di ingresso, cucina, soggiorno, un bagno e due camere, dalla camera padronale si accede al poggiolo esterno, l'appartamento in oggetto si presenta in sufficiente stato d'uso con caratteristiche e rifiniture tipiche di altre unità simili della zona edificate nei primi anni ottanta, impianti tecnici insufficienti, presenza dell'impianto di riscaldamento ma privo di caldaia, sul posto è presente una termo cucina ma non è installata, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro camera da 6mm, balconi in legno, pavimenti in marmo come il rivestimento del bagno, piastrelle per il rivestimento della cucina.

Al piano sotto strada -2 vi sono due locali accessori ad uso cantina e locale c.t.

I terreni esterni comuni sono a prato, sul mappale 1303 è presente un accessorio non presente sugli elaborati grafici catastali.

Allo stesso è legata un'autorimessa realizzata in continuità con altre tre al limite della strada pubblica di via Fosse di Sopra che si innesta al tornante 15 della S.P.76, lo stesso è realizzato in ca con copertura in solaio e soprastante guaina bituminosa, al di sopra dello stesso vi è riportato del terreno in andamento con la soprastante scarpata, lo stesso è dotato di basculante in metallo.

I terreni, ad esclusione del m.n° 1314, sono per la maggiore occupati dalla sede stradale, quindi asfaltati, da valutare, per quest'ultimi, la situazione di eventuali espropri in corso a favore del Comune o di Viabilità S.p.a.

Allo stesso sono legati due terreni agricoli che si trovano a poca distanza lungo via Roma (S.P.76) ricadenti in Z.T.O. E, i due mappali si dividono uno a sinistra e uno a destra della pubblica via, il m.n° 48, che si trova a sinistra è a prato ed è particolarmente scosceso, quello di destra è su un piano più basso della strada ed è più pianeggiante.

Il valore complessivo del bene sopradescritto viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza dello stesso, dalla sua vetustà, della sua ubicazione, dallo stato d'uso, dalla manutenzione e dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, pertanto il valore finale degli immobili è pari a:

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI - m.n° 435 sub 3

Abitazione			coeff.		valore		
Superficie piano strada	mq	81,24	x	1,00	x	680,00	€uro
Superficie poggioli	mq	12,07	x	0,25	x	680,00	€uro
Superficie piano sottostruada	mq	9,94	x	0,50	x	680,00	€uro
							3.379,60
							€uro
							60.674,70
Quota possesso Sig. [REDACTED]		60.674,70	x	1/3	=		€uro
							20.224,90

Diconsi Euro ventimiladuecentoventiquattro/90

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI - m.n° 1315

Autorimessa			coeff.		valore		
Superficie autorimessa	mq	17,17	x	0,50	x	680,00	€uro
Quota possesso Sig. [REDACTED]		5.837,80	x	1/3	=		€uro
							1.945,93

Diconsi Euro millenovecentoquarantacinque/93

GEOMETRA RUDI CAROLO

Terreni agricoli				coeff.		valore	
Particella m.n° 48	mq	586	x	1,00	x	4,00	€uro 2.344,00
Particella m.n° 764	mq	270	x	1,00	x	5,00	€uro 1.350,00
Particella m.n° 434	mq	210	x	1,00	x	5,00	€uro 1.050,00
Particella m.n° 1301	mq	17	x	1,00	x	5,00	€uro 85,00
Particella m.n° 1303	mq	50	x	1,00	x	5,00	€uro 250,00
Particella m.n° 1314	mq	65	x	1,00	x	3,00	€uro 195,00
Particella m.n° 1315 - scoperto	mq	17	x	1,00	x	5,00	€uro 85,00
Particella m.n° 1316	mq	230	x	1,00	x	5,00	<u>€uro 1.150,00</u>
	mq	1.445					€uro 6.509,00
Quota possesso Sig. [REDACTED]		6.509,00	x	1/3	=	€uro	2.169,67

Dicons Euro duemilacentosessantanove/67

Riepilogo proprietà [REDACTED] LOTTO 1:

LOTTO 1				
Abitazione			€uro	20.224,90
Autorimessa			€uro	1.945,93
Terreni			€uro	2.169,67
Complessivo			€uro	24.340,50

Dicons Euro ventiquattromilatrecentoquaranta/50

LOTTO 2 _ Descrizione e valutazione

Il primo immobile è un vecchio edificio a schiera, edificato in epoca remota, che si trova in località Fosse in via Fosse di Sopra al civico n°8, lo stesso si erige in un tipico contesto di casa a schiera di montagna in zona agricola montana al di sopra della frazione e sotto il capoluogo comunale, lo stesso si sviluppa su tre piani.

L'edificio si erge in un buon contesto ambientale generale, nella periferia della frazione, servito in modo appena sufficiente, non dispone di parcheggi pubblici e di zone a verde pubblico.

Come detto lo stesso è molto vecchio, questo non ha mai subito interventi di adeguamento che lo hanno adeguato agli standard attuali, a parte la realizzazione di un bagno, comunque avvenuta molto tempo fa, non ha impianto di riscaldamento, ha solo un vecchio impianto elettrico, il tetto risulta tutto da rimaneggiare.

L'esterno dell'edificio si presenta in mediocre stato d'uso.

L'unità ha in comune con quella limitrofa il vano scale, pertanto per accedere ai vari piani, si deve usare la stessa in comunione con l'altra proprietà.

Lo stesso si compone al piano terra di tre locali, in uno di questi è stato ricavato un corridoio con secchiaia e un bagno, uno a cucina e uno ad uso tinello, il piano in oggetto si presenta in pessimo stato d'uso con caratteristiche e rifiniture tipiche di altre unità simili della zona in cui l'unico intervento è stato quello di ricavare il bagno, impianti tecnici insufficienti, senza riscaldamento, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro normale, balconi in legno, pavimenti in piastrelle.

Al piano primo vi è la zona notte che si compone di tre stanze, il piano in oggetto si presenta in pessimo stato d'uso con caratteristiche e rifiniture tipiche di altre unità simili della zona mai oggetto di ristrutturazione, impianti tecnici insufficienti, senza riscaldamento, porte interne in legno, serramenti in

GEOMETRA RUDI CAROLO

legno con vetro normale, balconi in legno, pavimenti in tavolato chiodato alle travi in legno strutturali con linoleum in superficie per una, legno per l'altra e al grezzo per l'ultima.

Infine, al piano secondo vi è una stanza ad uso camera accessibile dalla scala comune e sul retro una soffitta con accesso dall'esterno, il piano in oggetto si presenta in pessimo stato d'uso con caratteristiche e rifiniture tipiche di altre unità simili della zona mai oggetto di ristrutturazione, impianti tecnici insufficienti, senza riscaldamento, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro normale, balconi in legno, pavimenti in tavolato chiodato alle travi in legno strutturali con linoleum in superficie. Tetto con travature in legno e manto di copertura in lamiera.

L'unità è tutta da ristrutturare, serve presentare una nuova planimetria catastale con relativo elaborato planimetrico che definisca le proprietà del m.n° 695.

E' da valutare urbanisticamente l'ampliamento sul retro del piano terra, eseguito sicuramente successivamente al 1953, in ampliamento all'edificio presente sul posto in quanto non rappresentato nella planimetria catastale, infatti, si è eseguita una terrazza in uscita nord del piano primo per la realizzazione di una vasca interrata di raccolta acqua con inserimento, tra la stessa e l'edificio, di un vano ingresso per accedere al piano terra, da quest'ultimo si accede al corridoio di disbrigo con il bagno descritto precedentemente, tali opere difformi alla planimetria catastale si presume essere state realizzate in contemporanea, secondo la proprietà tali realizzazioni sono state eseguite antecedentemente al 1967.

I terreni esterni limitrofi all'abitazione identificata con il m.n°695, sono a prato sul retro e a orto sul fronte, il mappale a sud è terrazzato con muri in ca, sul m.n° 436 si segnala la presenza di annessi non presenti sugli elaborati grafici catastali.

I terreni, posti sul tornante 15 della S.P.76, sono per la maggiore occupati dalla sede stradale, da valutare, per quest'ultimi, la situazione di eventuali espropri in corso a favore del Comune o di Viabilità S.p.a., solo una parte del m.n° 90 e del m.n° 1329 sono a verde e vengono utilizzati come deposito e sosta veicoli.

Per quanto riguarda i terreni agricoli che ricadono sul foglio 9° si precisa che gli stessi ricadono in zona agricola, si trovano lungo via Fosse di Mezzo, sono a bosco su pendio raggiungibili attraverso un tratto sterrato della pubblica via, il loro stato d'uso è pessimo in quanto da anni non si opera una radicale pulizia del bosco.

Il valore complessivo del bene sopradescritto viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza dello stesso, dalla sua vetustà, della sua ubicazione, dallo stato d'uso, dalla manutenzione e dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, pertanto il valore finale degli immobili è pari a:

CALCOLO VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' SIG. [REDACTED]			
Valore immobile m.n°695 sub 1		Euro	15.000,00
Quota proprietा'	15.000,00	x	2/18 Euro 1.666,67

Diconsi Euro milleseicentosessantasei/67

Mentre i terreni limitrofi hanno un valore pari a:

GEOMETRA RUDI CAROLO

Terreni agricoli				coeff.	valore		
Particella m.n° 433	mq	311	x	1,00	x	5,00	€uro 1.555,00
Particella m.n° 436	mq	258	x	1,00	x	15,00	€uro 3.870,00
	mq	569					€uro 5.425,00
Quota possesso Sig. [REDACTED]		5.425,00	x	5/30	=		€uro 904,17

Diconsi Euro novecentoquattro/17

Terreni agricoli				coeff.	valore		
Particella m.n° 90	mq	270	x	1,00	x	5,00	€uro 1.350,00
Particella m.n° 1329	mq	83	x	1,00	x	5,00	€uro 415,00
Particella m.n° 1304	mq	28	x	1,00	x	5,00	€uro 140,00
Particella m.n° 529	mq	2.117	x	1,00	x	1,20	€uro 2.540,40
Particella m.n° 530	mq	1.034	x	1,00	x	1,20	€uro 1.240,80
	mq	3.532					€uro 5.686,20
Quota possesso Sig. [REDACTED]		5.686,20	x	5/120	=		€uro 236,93

Diconsi Euro duecentotrentasei/93

Riepilogo proprietà signor [REDACTED] LOTTO 2:

LOTTO 2				
Fabbricato m.n° 695 sub 1			€uro	1.666,67
Particelle m.n° 433 e 436			€uro	904,17
Particella m.n° 90, 1304, 1329, 529 e 530			€uro	236,93
Compressivo			€uro	2.807,77

Diconsi Euro duemilaottocentosette/77

Riepilogando si ha che il valore complessivo delle proprietà del sig. [REDACTED] è pari a:

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE				
LOTTO 1			€uro	24.340,50
LOTTO 2			€uro	2.807,77
			€uro	27.148,27

Diconsi Euro ventisettamilacentoquarantaotto/27

Valore arrotondato quota di proprietà signor [REDACTED]

27.150,00 €uro

(€uro ventisettamilacentocinquantaa/00)

Distinti Saluti,

Dueville, 26/11/2025



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratti catastali
- Estratti dal Piano Urbanistico vigente
- Visura catastale
- Pianimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie