

GEOMETRA RUDI CAROLO

Spett.le signor

OGGETTO: Stima sommaria della consistenza immobiliare di proprietà

Spett.le Signor Fontana,

con la presente perizia il sottoscritto tecnico incaricato Carlo 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 degli immobili appresso indicati.

Le unità immobiliari sono site in Comune di Dueville in via Monte Cengio n. 1, individuate all'Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 5°:

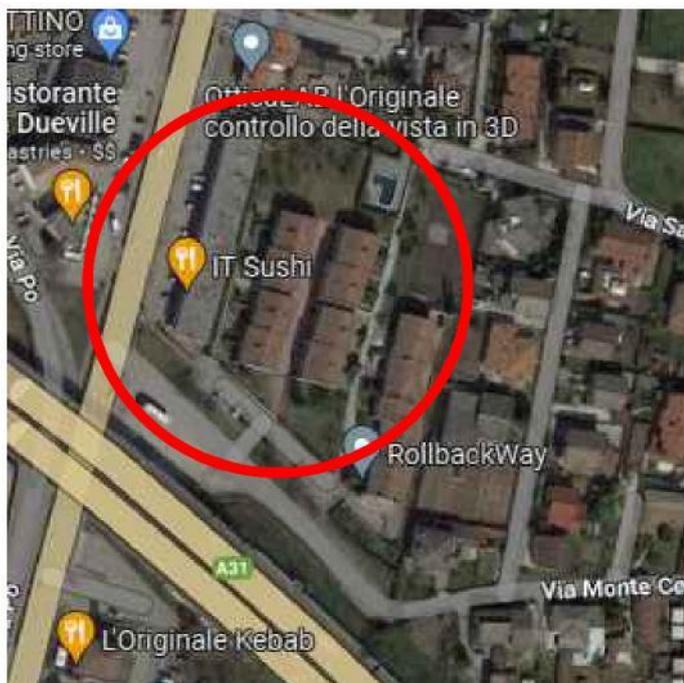
Catasto Fabbricati:

- m.n° 705 sub 3 _ cat. A/2 classe 3' consistenza vani 8, piano S1, T e 1°, Rendita Catastale Euro 785,01
- m.n° 705 sub 4 _ cat. C/6 classe 2' consistenza mq 30, piano S1, Rendita Catastale Euro 60,43 Gli stessi sono intestati a:
 - xxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (VI) il xxxxxxxx, Codice Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx proprieta' 1/2;
 - xxxxxxxx nato a xxxxxx (VI) il xxxxxxxx, Codice Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprieta' 1/2.

Trattasi di porzione di casa a schiera che si distribuisce su tre piani, l'unità in oggetto ricade sul m.n°705, la costruzione è tipica di un fabbricato residenziale a schiera edificato alla fine degli anni '70 con agibilità del 1982, esternamente, sul fronte, al piano terra, vi è lo scoperto esclusivo a giardino, sul retro l'area esclusiva, al piano interrato, a corte esclusiva di accesso carraio all'autorimessa.

L'accesso carraio avviene attraverso il mappale 709 mentre quello pedonale attraverso il mappale 719 che comprende anche le aree a verde comuni.

Come detto lo stesso è stato edificato da circa 40 anni con strutture e caratteristiche tipiche del periodo, da allora non vi sono stati interventi che ne abbiano alterato la composizione, le caratteristiche e le rifiniture, lo stesso ricade in Z.T.O. B1.2/24 Art.22.



GEOMETRA RUDI CAROLO

L'unità immobiliare ha una buona esposizione, si trova internamente a via Monte Cengio in un tipico intervento immobiliare di case a schiera, sul fronte, e lungo la strada Marosticana (S.P.248) si erige una schiera che si compone di unità commerciali al piano terra e unità residenziali e direzionali al piano primo, nell'area comune identificata con il mappale 719 oltre all'area a verde vi è anche la piscina comune che serve tutto il complesso.

Sul fronte vi è l'area a giardino esclusiva dalla quale si accede all'unità, attraverso l'ingresso si accede al soggiorno dove vi è la scala in legno di accesso al piano primo, fronte scala vi è un vano che contiene la scala a chiocciola in metallo di accesso al piano interrato e funge da anti bagno visto che dallo stesso si accede al bagno del piano, a fianco dello stesso vi è la cucina, esternamente sul retro vi è un poggiolo che dà sul cortile comune.

Pavimento della zona giorno in piastrelle, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, impianti tecnici da verificare, serramenti in legno con vetro camera da 6 mm, persiane in pvc, portoncino d'ingresso in legno e porte interne in legno tamburato.

Tutti i locali hanno altezza interna abitabile pari a ml 2.70.

Dalla scala a chiocciola si accede al piano interrato dove vi è una cantina, l'autorimessa e un ripostiglio, il piano è pavimentato in piastrelle ad esclusione dell'autorimessa che è in cemento liscio colorato, serramenti in alluminio, porte interne in legno tamburato e basculante in metallo, l'autorimessa e la cantina-ripostiglio hanno altezza interna di 2.17 ml, mentre il resto del piano a altezza interna di 2,32 ml. All'esterno del portone carraio vi è un'area esclusiva che dà sul cortile comune identificato con il m.n° 709, nel sotto poggiolo del piano terra vi è la caldaia dell'edificio, la stessa è stata installata nei primi mesi del 2023.

La zona notte dell'unità si sviluppa al piano secondo e si compone di tre camere, un disimpegno e di due bagni, esternamente sul fronte ovest vi è un terrazzino, pavimento delle camere in legno, disbrigo in piastrelle, pavimento e rivestimento dei bagni in ceramica, impianti tecnici da verificare, serramenti in legno con vetro singolo originari dalla loro posa, persiane in pvc e porte interne in legno tamburato. Tutti i locali hanno altezza interna abitabile pari a ml 2.72.

Esternamente l'edificio si presenta in mediocre stato d'uso e di manutenzione come l'area esterna. Nella rappresentazione delle planimetrie catastali, rispetto a quanto rilevato sul posto, si rilevano la mancanza dello scalino presente al piano terreno tra la cantina e l'autorimessa che di fatto varia l'altezza del piano in due zone, una di 2,17 ml e una di 2,32 ml e di una contro parete nel soggiorno del piano terra.

Non si è proceduto con un accesso atti presso il comune di Dueville, per valutare la regolarità dell'unità, secondo la proprietà, al momento dell'acquisizione dell'immobile nel 2021, la parte venditrice ha provveduto alla redazione di una pratica di sanatoria.

Visto l'incongruità della planimetria catastale si consiglia la redazione di una nuova preventivando una spesa di 500 euro.

Non essendo in possesso di elaborati grafici di progetto dell'unità i conteggi della consistenza della stessa sono stati effettuati in base alle planimetrie catastali regolarmente scaricate dalla banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

GEOMETRA RUDI CAROLO

Il valore complessivo dei beni sopradescritti viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza degli stessi, della loro ubicazione, del loro stato d'uso, dello stato delle parti comuni del complesso, dalla loro manutenzione e dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, dallo stesso sono detratte le spese di aggiornamento catastale preventivate, ed è pari a:

Euro 170.000,00

Quota parte del signor pari a euro 85.000,00

Distinti Saluti

Dueville, 10/05/2023


per lo Studio
(Carolo geom.Rudi)


Allegati:

1. Estratti catasto e di Piano vigente
2. Visura catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie catastali
5. Documentazione fotografica
6. Visura ipocatastale