

GEOMETRA RUDI CAROLO

Spett.le Signor



OGGETTO: Stima sommaria della consistenza immobiliare di proprietà

Spett.le



con la presente perizia il sottoscritto tecnico incaricato Carlo geom. Rudi, con studio in [redacted] iscritto all'Albo di Geometri della Provincia di Vicenza al n° [redacted] le fornisce il più provabile valore di mercato dell'immobile appresso indicato.

Le unità immobiliari sono site in Comune di Vicenza in via Valentino Giaretta n. 29 e 31, individuate all'Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 49°:

Catasto Fabbricati:

- m.n° 867 sub 3 _ cat. C/1 classe 13^ consistenza mq 66, totale mq 85
Rendita Catastale €uro 1.591,82

Gli stessi sono intestati a:

- COMUNE DI VICENZA [redacted]
[redacted] Proprieta` per l'area
- [redacted]
[redacted]
[redacted] Proprieta` superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

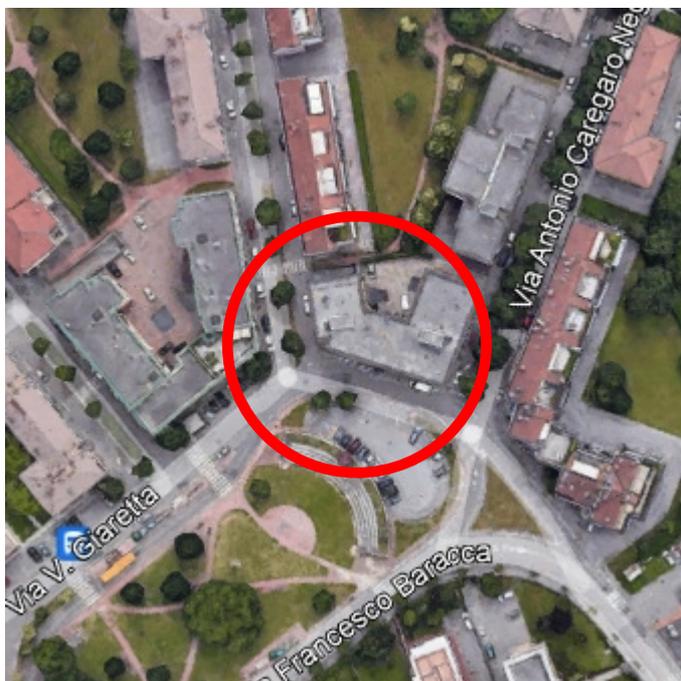
Trattasi di negozio sito al piano terra di un complesso residenziale, direzionale e commerciale edificato alla metà degli'anni '90, lo stesso si erige lungo via Valentino Giaretta angolo con via Gino Meldolesi al n° 29, in un

tipico contesto di quartiere urbano di Vicenza, nello specifico quello di S. Agostino, si compone di una palazzina edificata ad angolo tra la via Valentino Giaretta, via Antonio Caregato Negrin e via Gino Meldolesi, l'intorno si compone di palazzine residenziali con unità commerciali al piano terreno.

L'accesso principale all'unità avviene dal portico comune parallelo a via V.Giaretta attraverso due porte di entrata, mentre sul retro, dalla corte comune dell'edificio, vi è una entrata secondaria di servizio al locale.

La stessa si compone di un unico vano con annesso servizio e locale di deposito preceduti da un locale anti, successivamente sono state eseguite delle divisioni in cartongesso pertinenti alla attività di pizzeria, le stesse sono di facile rimozione.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in mediocre stato d'uso con caratteristiche e rifiniture normali tipiche di altre unità simili della zona edificate nello stesso periodo, pavimenti in piastrelle in gres,



GEOMETRA RUDI CAROLO

impianti tecnici da verificare, serramenti esterni in alluminio con vetro normale antisfondamento, pavimenti e rivestimenti del wc in piastrelle di ceramica 20x20, locale wc con doccia interna munita di box, porte interne tamburate.

Altezze dei locali a norma con altezza pari a 3,20 ml.

Si riscontrano difformità catastali dalla visione delle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico, in particolare, nella planimetria catastale non è indicata la seconda porta di accesso, mentre, nell'elaborato planimetrico, non è indicato uno dei due accessi da via V.Giaretta e l'accesso posteriore dalla corte comune.

Dal confronto tra elaborato planimetrico e planimetria si riscontra l'incongruenza nella indicazione del portico che vi è lungo via V.Giaretta, in particolare, nell'elaborato è indicato come portico comune a tutti i sub, mentre, nella planimetria, la parte prospiciente il negozio, è indicata come portico di pertinenza negozio.

L'esterno dell'edificio e l'area esterna comune si presentano in buono stato d'uso.

L'unità in oggetto è soggetta alla convenzione n.25.470 di rep e n.17.010/91 di P.G. del 28/12/1992 a cura del Segretario Generale Reggente del Comune di Vicenza.

All'unità in oggetto compete una quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato pari ai 29,18/1000.

Il valore complessivo del bene sopradescritto viene determinato in base a quanto disposto dalla normativa che regola i Piani di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge n.865/1971 e s.m.e.i., o di edilizia convenzionata ai sensi dell'Art.18 D.P.R. n.380/2001 e s.m.e.i., con riferimento alla comunicazione allegata del Comune di Vicenza Prot.n.0033671/2022 del 01/03/2022, che indica come prezzo di riferimento il valore di 1.331,79 €/mq.

Considerando le indicazioni date dal Comune, sulla metodologia di calcolo, si rileva una superficie complessiva dell'unità immobiliare pari a 75,75 mq data dalla superficie utile interna del locale negozio e dalla quota parte sugli spazi comuni dell'immobile.

Pertanto il valore complessivo dell'unità è pari a:

€uro 100.883,09 (centomilaottocentottantatre/09)

Distinti Saluti

Dueville, 14/03/2022



Allegati:

1. Estratti catastale Wegis e di Piano vigente
2. Visure catastali
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie catastali
5. Visure ipocatastali
6. Documentazione fotografica
7. Comunicazione del Comune di Vicenza