

# **GEOMETRA RUDI CAROLO**

## **PERIZIA DI IMMOBILE** Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

**PROPRIETA':** |

**OGGETTO:** Stima della consistenza immobiliare di proprietà sita a Gazzo (PD) in via A.Toscanini n° 16.



02/09/2024

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](mailto:rudi.carolo@libero.it) - pec: [rudi.carolo@geopec.it](mailto: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

Il Dott. Lucio Bianco, in qualità di liquidatore della liquidazione controllata n° 11/2024, mi ha affidato incarico alla redazione della presente perizia.

## DATI DELL'IMMOBILE

Le unità oggetto di perizia sono site in Comune di Gazzo (PD), in via A.Toscanini n. 16, abitazione piano terra e primo.

## DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. della Provincia di Padova, Comune censuario di Gazzo al foglio 14°:

- mappale 248
- subalterno 2
- Piano terra e primo
- cat. A/2
- classe 1<sup>^</sup>
- consistenza 7 vani
- Superficie catastale: 144 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte: 141 m<sup>2</sup>
- Rendita Catastale €uro 542,28

Scheda catastale

Data presentazione: 10/08/1995 - Data: 10/03/2022 - n. T119811 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L

10051  
MOD. 100  
F. 10 - 10/08/95

51

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. 100 (GEU)  
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di GAZZO, PADOVA via Toscanini civ. ....

N.C.T.			N.C.E.U.			
Fg.	All. mapp.	Sez.	Fg.	All. mapp.	sub.	
14	/	248	C	1	/ 248 2	

PIANO TERRA H = 270  
270

PIANO PRIMO H = 270  
270

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra  
Antonio Resalo (Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali  
F. 14  
n. 248 sub 2

Iscritto all'albo de i Geometri  
della provincia di PADOVA  
data 3.08.95

RISERVATO ALL'UFFICIO  
10/08/95

Data presentazione: 10/08/1995 - Data: 10/05/2022 - n. T119811 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

# GEOMETRA RUDI CAROLO

- mappale 248
- subalterno 3
- Piano terra
- cat. C/6
- classe 1<sup>^</sup>
- consistenza 25 mq
- Superficie catastale: 25 m<sup>2</sup>
- Rendita Catastale Euro 46,48

Data presentazione: 10/08/1995 - Data: 10/05/2022 - n. T119813 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L

Scheda catastale

70051  
MODULARIO  
F. 119 1982 007

52

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 500 (CEU)  
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di GAZZO PADOVANO via Toscanini civ. ....

N.C.T.			N.C.E.U.			
Fg.	Al.	Mapp	Sez.	Fg.	Al.	mapp sub
14	/	248	C	1	/	248 .3

Stessa proprietà  
Unità a sé

AUTORIMESSA

PIANO TERRA H = 270

Altra proprietà

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
Antonio Reato

ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI  
della provincia di PADOVA n. 1963  
data 9.08.95 Firma A. Reato

RISERVATO ALL'UFFICIO  
7492-10RG095

Data presentazione: 10/08/1995 - Data: 10/05/2022 - n. T119813 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

# GEOMETRA RUDI CAROLO

- mappale 232
- qualità Prato Irriguo
- classe 1<sup>^</sup>
- consistenza 108 mq
- Reddito Dominicale Euro 0,94
- Reddito Agrario Euro 0,45

Estratto mappa catastale



## CONFINI

Come desunto dal sopralluogo e dalle planimetrie catastali:

- Abitazione e autorimessa piano terra e primo:
  - A Nord: m.n° 375 e 361
  - A Sud: m.n° 247
  - A Est: m.n° 222
  - A Ovest: m.n° 230 e 232

## DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Trattasi di un edificio plurifamiliare affiancato edificato nel 1995 con agibilità del 2001 in una tipica lottizzazione di espansione del centro del paese di Gaianigo, nel contorno vi sono altri edifici residenziali edificati nella metà degli anni '90 aventi le stesse caratteristiche e rifiniture tipiche del periodo.

Esternamente l'immobile si presenta in mediocre stato d'uso in quanto da anni abbandonato e privo di qualsiasi manutenzione atta al suo normale utilizzo.

Al piano terra vi è la zona giorno con cucina separata, sottoscala, disbrigo, bagno e l'autorimessa, la cucina e il soggiorno sono pavimentati in cotto, piastrelle come rivestimento della cucina, anche il bagno è pavimentato in piastrelle in ceramica come il rivestimento delle pareti, autorimessa pavimentata in piastrelle in gres, la scala di accesso al piano primo è in pietra di Vicenza, serramenti in legno con vetrocamera, balconi in legno color marrone, basculante in legno color marrone, impianti funzionanti ma da verificare, tutti i locali interni hanno altezza interna di 2,70 ml.

Al piano primo vi è un disbrigo, tre camere di cui la principale con annesso guardaroba ricavato al

# GEOMETRA RUDI CAROLO

posto del previsto bagno e un bagno per il piano notte, tutto il piano è pavimentato in parquet a listelli

ad esclusione del bagno che è pavimentato in piastrelle di ceramica come il rivestimento, serramenti in legno con vetrocamera, balconi in legno color marrone, impianti funzionanti ma da verificare, tutti i locali interni hanno altezza interna di 2,70 ml. Esternamente vi è un balcone e un terrazzino pavimentati in piastrelle in gres. Sotto l'aspetto urbanistico e catastale si rileva la difformità nell'aver ricavato un guardaroba al posto del bagno della camera padronale, il locale è comunque predisposto per il ricavo del bagno, pertanto è da prevedere il ripristino dello stesso. Si è realizzata anche una paretina in pannelli di legno atta a dividere l'autorimessa per il ricavo di un locale disbrigo a disposizione dell'abitazione, anche il resto dell'autorimessa è usato come deposito.



Si segnala il deterioramento dei balconi in legno che in più punti sono del tutto irrecuperabili.

Causa evidente scorrimento dei coppi del coperto, presunto che il solaio di copertura è privo di guaina, si rilevano innumerevoli infiltrazioni di acqua dal secondo solaio (sottotetto), è da prevedere il rifacimento dello stesso con posa di una guaina. Per il rifacimento del tetto sono da prevedere costi per 11.000,00 euro, mentre, per quanto riguarda la sistemazione dei balconi, si prevede una spesa di 5.000,00 euro.



Foto dell'unità

## COMPUTO SUPERFICI

### Lotto 1 unità di Gazzo

Le superfici utili dell'unità sono pari a mq 138,50, mentre i balconi hanno una superficie pari a mq 10,17 e la commerciale è pari a mq 179,25.

CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE							
Abitazione				coeff.		mq	
Piano terra	mq	60,60	x	1,00	=	60,60	
Autorimessa	mq	28,75	x	0,50	=	14,38	
Piano primo	mq	84,63	x	1,00	=	84,63	
Balcone	mq	6,54	x	0,30	=	1,96	
Terrazzino	mq	3,63	x	0,30	=	1,09	
Scoperto	mq	145,23	x	0,10	=	14,52	
Scoperto	mq	103,42	x	0,02	=	2,07	
					Complessivo	=	179,25

La superficie complessiva del terreno è pari a mq 108 per il Prato Irriguo (strada di accesso).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEL TERRENO						
Terreni agricoli			coeff.		Prato Irriguo	
Particella m.n° 232	mq	108	x	1,00	=	108

# **GEOMETRA RUDI CAROLO**

## **IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE DELL'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**

Alla data del sopralluogo l'unità risulta libera. Per quanto riguarda le utenze quali acqua e gas e luce le stesse non sono attive.

## **TITOLO DI PROPRIETA'**

Atto del 11/10/1995 Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 144.770 – Raccolta n. 5080. COMPRAVENDITA Registrato a Padova il 30/10/1995 n°9114 Serie 1V.

Il mappale **248** è intestato come segue:

DAL BIANCO Angela nata a VICENZA (VI) il 17/09/1963, Codice Fisc. DLBNGL63P57L840F

Proprieta' 500/1000

Proprieta' 500/1000

Il mappale **232** è intestato catastalmente come segue:

Proprieta' 1/8 in regime di separazione dei beni

SECCO Piergiorgio nato a PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) il 12/04/1964, Codice Fisc.

SCCPGR64D12G587M Proprieta' 1/8

RUBINI Francesco Giuseppe nato a VICENZA (VI) il 11/09/1974, Codice Fisc. RBNFNC74P11L840M

Proprieta' 1/8

RIELLO Federico nato a MONSELICE (PD) il 23/02/1965, Codice Fisc. RLLFRC65B23F382O

Proprieta' 1/8 in regime di comunione dei beni con CURZIO MONICA

FONTANA Elisa nata a VICENZA (VI) il 02/07/1979, Codice Fisc. FNTLSE79L42L840L

Proprieta' 1/8

DAL BIANCO Angela nata a VICENZA (VI) il 17/09/1963, Codice Fisc. DLBNGL63P57L840F

Proprieta' 1/8 in regime di separazione dei beni

CURZIO Monica nata a TRIBANO (PD) il 12/02/1969, Codice Fisc. CRZMNC69B52L414N Proprieta'

1/8 in regime di comunione dei beni con RIELLO FEDERICO

CAPPATTI Franca nata a BASSANO DEL GRAPPA (VI) il 20/06/1964, Codice Fisc.

CPPFNC64H60A703N Proprieta' 1/8

## **UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI**

Inquadramento della proprietà

VIA A. DE GASPERI 33 - 36031 DU



# **GEOMETRA RUDI CAROLO**



Localizzazione della proprietà

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### Dati catastali attuali

#### **Catasto Terreni**

Comune di Gazzo

Fg. 14° mapp. 248 qualità Ente Urbano di mq 338

Fg. 14° mapp. 232 qualità Prato irriguo di classe 1<sup>^</sup>, superficie di 108 mq, Red.Dominicale Euro 0,94, Red.Agrario Euro 0,45 questo intestato a:

Proprieta' 1/8 in regime di separazione dei beni

SECCO Piergiorgio nato a PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) il 12/04/1964, Codice Fisc.

SCCPGR64D12G587M Proprieta' 1/8

RUBINI Francesco Giuseppe nato a VICENZA (VI) il 11/09/1974, Codice Fisc. RBNFNC74P11L840M

Proprieta' 1/8

RIELLO Federico nato a MONSELICE (PD) il 23/02/1965, Codice Fisc. RLLFRC65B23F382O

Proprieta' 1/8 in regime di comunione dei beni con CURZIO MONICA

FONTANA Elisa nata a VICENZA (VI) il 02/07/1979, Codice Fisc. FNTLSE79L42L840L

Proprieta' 1/8

DAL BIANCO Angela nata a VICENZA (VI) il 17/09/1963, Codice Fisc. DLBNGL63P57L840F

Proprieta' 1/8 in regime di separazione dei beni

CURZIO Monica nata a TRIBANO (PD) il 12/02/1969, Codice Fisc. CRZMNC69B52L414N Proprieta'

1/8 in regime di comunione dei beni con RIELLO FEDERICO

CAPPATTI Franca nata a BASSANO DEL GRAPPA (VI) il 20/06/1964, Codice Fisc.

CPPFNC64H60A703N Proprieta' 1/8



# **GEOMETRA RUDI CAROLO**

## **Catasto Fabbricati**

Comune di Gazzo

Fg. 14° mapp. 248 sub 1 B.C.N.C. (corte)

Fg. 14° mapp. 248 sub 2 categoria A/2 classe 1<sup>a</sup> consistenza 7 vani, Sup.Catastale totale mq 144, totale escluse aree scoperte mq 141, Rendita € 542,28, il tutto intestato a: |

, Proprieta' 500/1000 e DAL BIANCO

Angela nata a VICENZA (VI) il 17/09/1963 Cod.Fiscale DLBNGL63P57L840F, Proprieta' 500/1000

Fg. 14° mapp. 248 sub 3 cat. C/6 classe 1<sup>a</sup> consistenza 25 mq, Sup.Catastale totale mq 25, Piano T - Rendita Catastale Euro 46,48, il tutto intestato a:

Proprieta' 500/1000 e DAL BIANCO Angela nata a

VICENZA (VI) il 17/09/1963 Cod.Fiscale DLBNGL63P57L840F, Proprieta' 500/1000

Variazioni storiche fino a prima del ventennio

## **Catasto Terreni:**

Mappale n° 232:

- Dall'impianto meccanografico del 01/03/1971, m.n° 43 qualità Prato irriguo di classe 1<sup>a</sup>, superficie di 48.488 mq, Red.Dominicale L. 820.175, Red.Agrario L. 387.904
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 05/12/1985 (n. 225483), m.n° 188 qualità Prato Irriguo di classe 1<sup>a</sup>, superficie di 19.560 mq, Red.Dominicale Lire 330.857, Red.Agrario Lire 156.480;
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 05/12/1985 (n. 106884), m.n° 191 qualità Prato Irriguo di classe 1<sup>a</sup>, superficie di 1.429 mq, Red.Dominicale Lire 24.172, Red.Agrario Lire 11.432;
- Con FRAZIONAMENTO del 09/06/1994 in atti dal 09/06/1994 (n.1420.1/1994), m.n° 232 qualità Prato Irriguo di classe 1<sup>a</sup>, superficie di 108 mq, Red.Dominicale Lire 1.827, Red.Agrario Lire 864;
- Con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/1995 in atti dal 02/03/1999 (n. 4053.T01/1999), m.n° 232 qualità Prato Irriguo di classe 1<sup>a</sup>, superficie di 108 mq, Red.Dominicale Euro 0,94, Red.Agrario Euro 0,45.

Mappale n° 248:

- Impianto meccanografico del 01/03/1971 m.n° 43 qualità Prato Irriguo di classe 1<sup>a</sup>, superficie di 48.488 mq, Red.Dominicale Lire 820.175, Red.Agrario Lire 387.904;
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 05/12/1985 (n. 225483), m.n° 188 qualità Prato Irriguo di classe 1<sup>a</sup>, superficie di 19.560 mq, Red.Dominicale Lire 330.857, Red.Agrario Lire 156.480;
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 05/12/1985 (n. 106884), m.n° 191 qualità Prato Irriguo di classe 1<sup>a</sup>, superficie di 1.429 mq, Red.Dominicale Lire 24.172, Red.Agrario Lire 11.432;
- Con FRAZIONAMENTO del 09/06/1994 in atti dal 09/06/1994 (n.1420.1/1994), m.n° 233 qualità Prato Irriguo di classe 1<sup>a</sup>, superficie di 654 mq, Red.Dominicale Lire 11.062, Red.Agrario Lire 5.232;
- Con FRAZIONAMENTO del 19/12/1994 in atti dal 19/12/1994 (n.2962.1/1994), m.n° 248 qualità Prato Irriguo di classe 1<sup>a</sup>, superficie di 338 mq, Red.Dominicale Lire 5.717, Red.Agrario Lire 2.704;

## **GEOMETRA RUDI CAROLO**

- Con TIPO MAPPALE del 24/09/1997 in atti dal 20/06/1998 (n.3827.531/1995), m.n° 248 qualità Ente Urbano di mq 338;

### **Catasto Fabbricati:**

mapp. 248 sub 2

- Con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/07/2015 in atti dal 01/07/2015, CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 33/2015)
- Con VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, mapp. 248 sub 2 categoria A/2 classe 1^ consistenza 7 vani, Sup.Catastale totale mq 144, totale escluse aree scoperte mq 141, Rendita € 542,28.

mapp. 248 sub 3

- Con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/07/2015 in atti dal 01/07/2015, CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 33/2015)
- Con VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, mapp. 248 sub 3 categoria C/6 classe 1^ consistenza 25 mq, Sup.Catastale totale mq 25, Rendita € 46,48.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/1995 - Registro Particolare 4851 Registro Generale 25028, IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE.  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 6686 del 01/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/06/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 02/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/1995 - Registro Particolare 4852 Registro Generale 25029 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE.
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/1997 - Registro Particolare 3090 Registro Generale 17153 Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Repertorio 190076 del 23/06/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in GAZZO(PD)  
SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2007 - Registro Particolare 9440 Registro Generale 37843 Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 147951/77 del 04/07/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.46/99 E DAL D.LGS. 193/01  
Immobili siti in GAZZO(PD)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 12449 del 04/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

## **GEOMETRA RUDI CAROLO**

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2016 - Registro Particolare 5060 Registro Generale 27570  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1253/7716 del  
21/07/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Immobili siti in GAZZO(PD)  
SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016 - Registro Particolare 5511 Registro Generale 30028  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1285/7716 del  
25/08/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Immobili siti in GAZZO(PD)  
SOGGETTO DEBITORE
- Trascrizione del 20/05/2024 - Registro Particolare 13333 Registro Generale 18611, Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 11 del 18/01/2024, ATTO GIUDIZIARIO -  
SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL  
PATRIMONIO, immobili interessati individuati nel Comune di Gazzo, foglio n. 14° Catasto  
Fabbricati m.n. 248 sub. 2 e 3

### **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 Gazzo, sono state reperite le seguenti pratiche durante l'accesso atti effettuato il 26/07/2024:

Le pratiche avevano ad oggetto la costruzione di un edificio residenziale bifamiliare in un lotto di una lottizzazione.

Le pratiche edilizie sono:

- Concessione edilizia n° 153/93 del 21/07/1994 intestato a impresa Fabris Fernando;
- Concessione edilizia di Variante n° 45/95 del 10/10/1995 intestato a impresa Fabris Fernando;
- Concessione edilizia n° C96/0093 del 14/10/1996 cambio di intestazione della Concessione Edilizia n°153/93 del 21/07/1994 e Variante n°45/95 del 10/10/1995 intestato a  
Dal Bianco Angela.
- Agibilità n° 23/97 del 02/10/1997.

Certificazioni Energetiche e Dichiarazioni di Conformità:

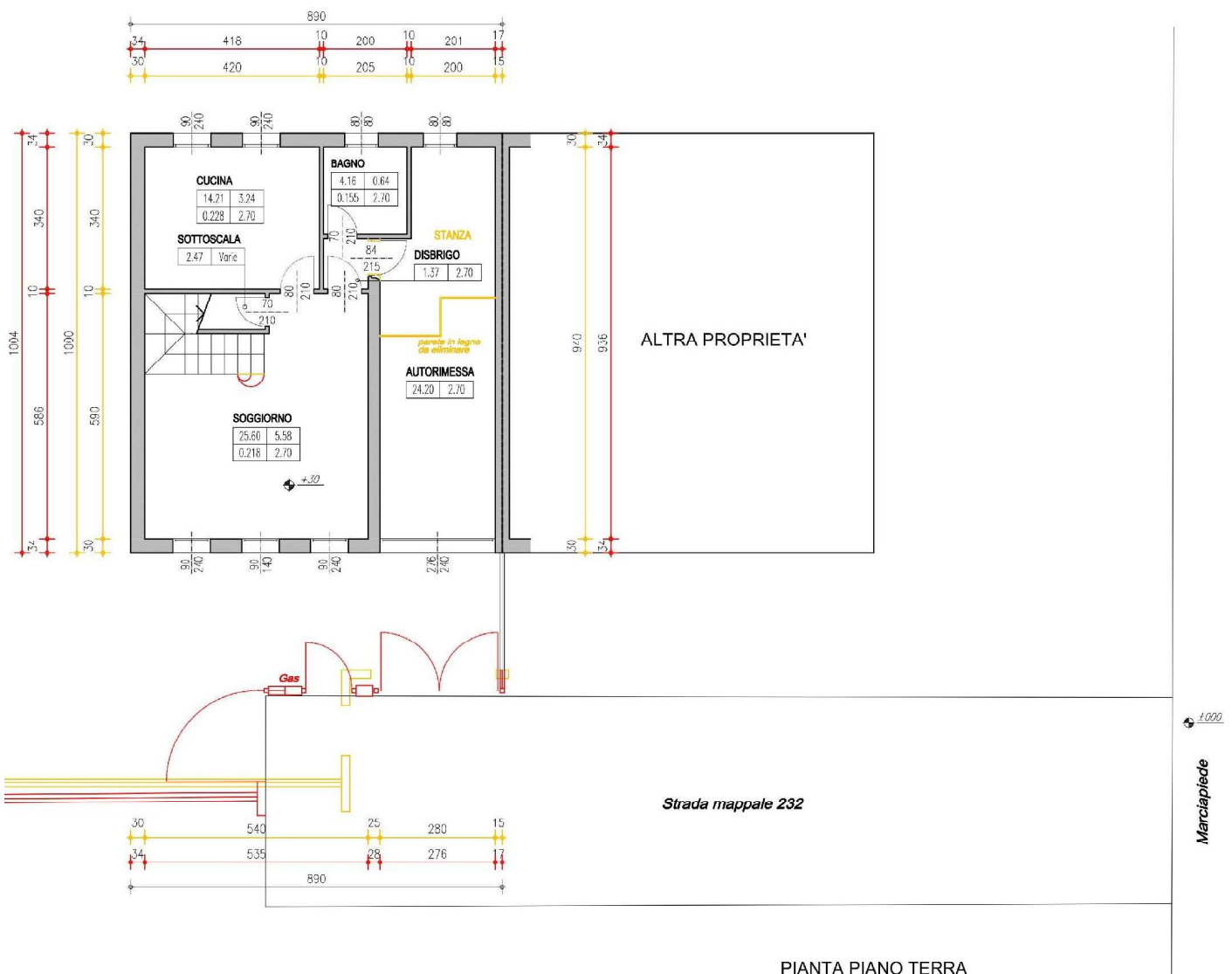
- Si è trovato l' APE dell'unità del 2017 in scadenza il 18/09/2027.
- Si è trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Si è trovata dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Durante il sopralluogo non sono state reperite certificazioni e dichiarazioni di conformità che si sono trovate nell'accesso atti effettuato il 26/07/2024.

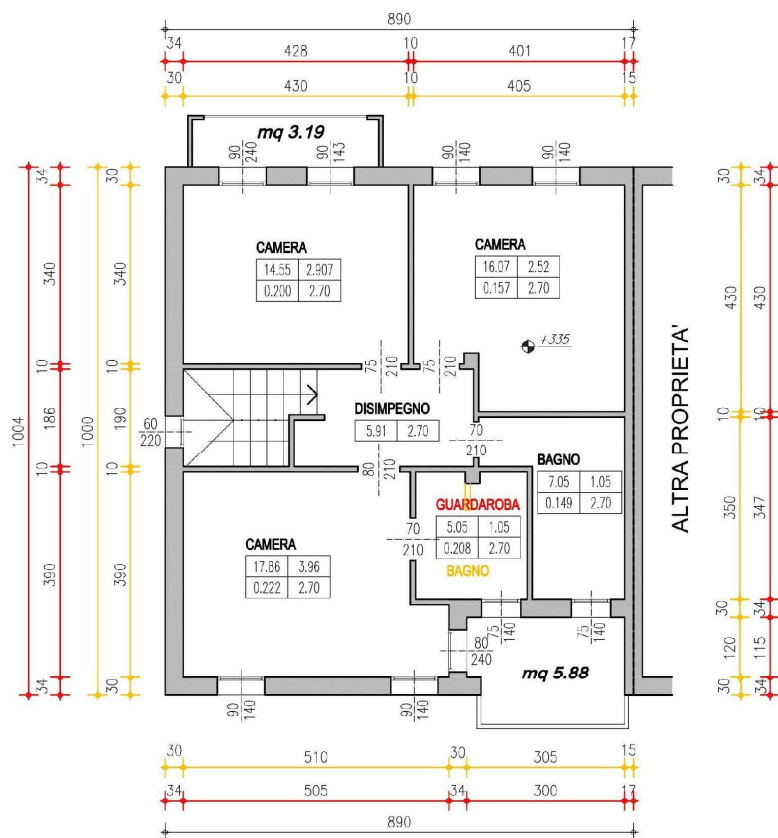
Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato in quanto da quanto si è potuto rilevare in loco non è possibile garantire la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

# GEOMETRA RUDI CAROLO

L'immobile non risulta regolare per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Gazzo, dalle stesse si rilevano leggere difformità interne ed esterne all'unità che necessitano di sanatoria edilizia e variazione catastale per un importo complessivo di 3.800,00 euro compresi diritti di segreteria e sanzione amministrativa di 516,00 euro, tale importo sarà detratto dal valore attribuito all'unità. In particolare le difformità riguardano la posizione della porta interna di accesso all'autorimessa, la parete in legno che divide l'autorimessa che è da rimuovere come la cucina presente nel locale ricavato nell'autorimessa per un importo di 1.500,00 euro, ed infine, la variazione del locale guardaroba ricavato al posto del servizio della camera padronale con eliminazione di un muretto atto a contenere la doccia, si precisa, comunque, che nel locale sono presenti le predisposizioni degli scarichi per un eventuale ripristino del bagno, il tutto nella tolleranza del 2%. Si rileva anche la difformità della recinzione che da sul m.n°232 per spostamento del pedonale e ricavo di altro carraio per accedere al posto auto esterno scoperto ricavato all'interno della proprietà rispetto a quanto autorizzato, a maggior chiarimenti si allega planimetria dell'unità con evidenziate le difformità in giallo e rosso quali demolizioni e costruzioni.



# GEOMETRA RUDI CAROLO



PIANTA PIANO PRIMO

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stata redatta, in data 18/09/2017, con validata fino al 18/09/2027, dallo stesso si evince la classe energetica C dell'immobile.

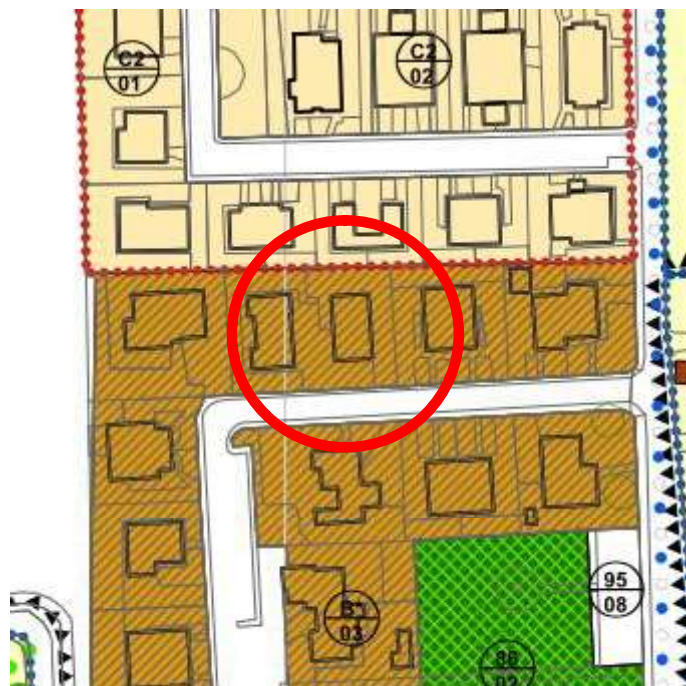
## DATI URBANISTICI

Lotto 1 unità di Gazzo

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

B\*/03

Non è ricadente su un'area con vincoli o aree di rispetto.



# GEOMETRA RUDI CAROLO

## PARTI COMUNI

### Lotto 1 unità di Gazzo

La parte comune dell'intero edificio è il sub 1 (Cortile) ai sub 2 e 3 che compongono il m.n° 248

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 10/08/1995  
Totale schede: 1 - Formulario di acquisizione: A3(297/X/200) - Formulario stampa richiesta: A4(310/297/9) - Fattore di scala non utilizzabile

NUOVO CATASTO		UFFICIO TECNICO ERARIALE di PADOVA		PARTITA	
MILITAZIONE URBANO		COMUNE DI GAZZO PADOVANO		0+1	

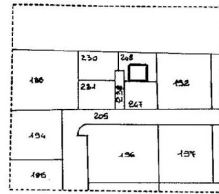
DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI Scala 1:500

## DENUNCIA TIPO MAPPALE

Data: 3827 del 06.07.1995

N.C.T.				N.C.E.U.			
At.	Mapp.	Set.	Pg.	At.	Mapp.		
/	248	C	1	/	248		

ESTRATTO  
MAPPA - N.C.T. -  
SCALA 1:2000

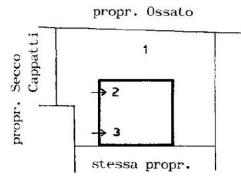


## ELENCO SUBALTERNI

- Sub 1 B.C.N.C. (Cortile)
- Sub 2 Abitazione PT, P1°
- Sub 3 Autorimessa

Elaborato planimetrico

## PIANTA PIANO TERRA



## PIANTA PIANO PRIMO



DATA 7492-10AG095 IL PROFESSIONISTA  
PROT. N. *Rudi*

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2024 - Comune di GAZZO(D956) - < Foglio 14 Particella 248 >

## 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

### Lotto 1 unità di Gazzo

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

## ***GEOMETRA RUDI CAROLO***

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;
- 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**

## ***GEOMETRA RUDI CAROLO***

Comune di Gazzo Padovano, Foglio n. 14° m.n. 188 sub 9 (abitazione) e m.n. 188 sub 3 (autorimessa), immobili ubicati in Via via Arturo Toscanini , 20, appartamento sviluppato sui piani S1, T e 1° con superficie principale (SEL) di mq 75,40, terrazzi mq 14.81, autorimessa mq 37,82, un bagno, giardino mq.36,19 stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita del 03.07.2024 rep. n. 52.194 – racc. n. 22.314 Notaio dott. GIUSEPPE CURRIERI – in Montecchio Maggiore (VI). Prezzo di vendita €. 95.000,00.

### Comparabile 2

Comune di Gazzo Padovano, Foglio n. 14° m.n. 188 sub 12 (abitazione) e m.n. 188 sub 6 (autorimessa), immobili ubicati in Via via Arturo Toscanini , 20, appartamento sviluppato sui piani S1, T e 1° con superficie principale (SEL) di mq 90,93, terrazzi mq 15,52, autorimessa mq 38,47, un bagno, giardino mq.63,65 stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita del 23.02.2024 rep. n. 4.261 – racc. n. 3.525 Notaio dott.ssa MICHAELA CENCI – in Carmignano di Brenta (VI). Prezzo di vendita €. 122.000,00.

### Comparabile 3

Comune di Gazzo Padovano, Foglio n. 14° m.n. 374 sub. 2 (abitazione) e m.n. 374 sub. 3 (autorimessa), immobili ubicati in Via Italo Balbo, snc, porzione di bifamiliare sviluppato sui piani T e 1° con superficie principale (SEL) di mq 150,99, balconi-portico mq 20,97, autorimessa mq 24.67, due bagni giardino scoperto mq. 244 stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita del 29.09.2023 rep. n. 42.102 – racc. n. 10.559 Notaio dott.ssa ANGIOLA GIORDANI – in Camisano Vicentino (VI). Prezzo di vendita €. 147.000,00.

### Comparabile 4

Comune di Gazzo Padovano, Foglio n. 14° m.n. 228 sub 7 (abitazione) e m.n. 228 sub 8 (autorimessa), immobili ubicati in Via Arturo Toscanini,42, appartamento sviluppato al piano T e 2, con superficie principale (SEL) di mq 80,47, terrazzi mq 6,36, autorimessa mq 22,11, due bagni, stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita del 22.03.2022 rep. n. 66.894 – racc. n. 15.711 Notaio dott. DOMENICO PULEJO– in Creazzo (VI). Prezzo di vendita €. 87.000,00.

### Comparabile 5

Comune di Gazzo Padovano, Foglio n. 14° m.n. 228 sub 6 (abitazione) e m.n. 228 sub 10 (autorimessa), immobili ubicati in Via Arturo Toscanini,42, appartamento sviluppato al piano T e 2, con superficie principale (SEL) di mq 77,40, terrazzi mq 6,78, autorimessa mq 21,97, due bagni, stato di manutenzione buono Atto di compravendita del 06.12.2022 rep. n.3.708 – racc. n. 2850 Notaio dott. FABRIZIO DILIBERTO– in Vicenza(VI). Prezzo di vendita €. 120.000,00.

### Comparabile 6

Comune di Gazzo Padovano, Foglio n. 14° m.n. 252, immobili ubicati in Via Arturo Toscanini, 4, porzione di bifamiliare sviluppato sui piani T e 1° con superficie principale (SEL) di mq 175,65, balconi-portico mq 22,01, ripostiglio mq 34.74, due bagni giardino scoperto mq 357 stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita del 05.12.2022 rep. n. 6.802 – racc. n. 3.461 Notaio dott.ssa FRANCESCA CIRILLO – in Vicenza. Prezzo di vendita €. 38.000,00 COMPRAVENDITA AL CONIUGE QUOTA ½

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



# GEOMETRA RUDI CAROLO

tabella dei dati

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	GAZZO PADOVANO		via Arturo Toscanini		
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	via Arturo Toscanini n°20	via Arturo Toscanini n°20	via Italo Balbo snc	via Arturo Toscanini n°42	via Arturo Toscanini n°42	via Arturo Toscanini n°16
Prezzo totale (euro)	€ 95.000,00	€ 122.000,00	€ 147.000,00	€ 87.000,00	€ 120.000,00	
Data (mesi)	03/07/2024	23/02/2024	29/09/2023	22/03/2022	06/12/2022	06/08/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	75,40	90,93	150,99	80,47	77,40	145,23
Poggioli-terrazza (m <sup>2</sup> )	14,81	15,52	20,97	6,36	6,78	10,17
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	37,82	38,47	24,67	22,11	21,97	28,75
Posto auto coperto (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	36,19	63,65	150,99	0,00	0,00	145,23
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	0,00	93,01	0,00	0,00	103,42
Bagni	1	2	3	2	2	2
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - T - 2	T - 1	T - 2	T - 2	T - 1
Stato di manutenzione (n)*	4	4	3	4	5	4
Att. di Prest. Energ. APE**	G	E	0	E	F	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	2	2	2	3
Superficie commerciale	<b>102,37</b>	<b>121,19</b>	<b>186,58</b>	<b>93,43</b>	<b>90,42</b>	<b>179,25</b>

* 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 ***	0,10%
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto coperto	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,00%
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
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

tabella di valutazione

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject					
Prezzo totale (euro)	€ 95.000,00	€ 122.000,00	€ 147.000,00	€ 87.000,00	€ 120.000,00				-		
Data (mesi)	1,13	€ 8,97	5,50	€ 55,92	10,40	€ 127,40	28,93	€ 209,77	20,30	€ 203,00	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	75,40	€ 55.018,08	90,93	€ 42.782,21	150,99	-€ 4.538,22	80,47	€ 51.023,50	77,40	€ 53.442,31	145,23
Poggioli/portico (m <sup>2</sup> )	14,81	-€ 1.096,74	15,52	-€ 1.264,56	20,97	-€ 2.552,75	6,36	€ 900,55	6,78	€ 801,28	10,17
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	37,82	-€ 3.573,06	38,47	-€ 3.829,13	24,67	€ 1.607,29	22,11	€ 2.615,78	21,97	€ 2.670,93	28,75
Posto auto coperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	36,19	€ 8.591,11	63,65	€ 6.427,57	150,99	-€ 453,82	0,00	€ 11.442,47	0,00	€ 11.442,47	145,23
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 1.629,66	0,00	€ 1.629,66	93,01	€ 164,04	0,00	€ 1.629,66	0,00	€ 1.629,66	103,42
Bagni *	1	€ 4.285,71	2	€ 0,00	3	-€ 4.285,71	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	4	€ 0,00	4	€ 0,00	3	€ 25.000,00	4	€ 0,00	5	-€ 25.000,00	4
Livello di piano	1	-€ 950,00	2	-€ 2.440,00	0	€ 0,00	2	-€ 1.740,00	1	-€ 1.200,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		E		0		E		F		0
N. AFFACCI	2		2		2		2		2		3
		€ 158.913,74		€ 165.361,68		€ 162.068,21		€ 153.081,74		€ 163.989,66	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	8,0%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - E	€ 162.583,33	DIVERGENZA	4,1%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 907,03	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

# **GEOMETRA RUDI CAROLO**

Il valore di mercato del bene in oggetto, avente una superficie commerciale di circa 179,25 mq, arrotondato, risulta essere pari a:

**€ 162.583,33**

**(diconsi Euro centosessantaduemilacinquecentottantatre/33)**

**pari a circa 907,03 €/m<sup>2</sup>**

## **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 edilizia: | € 3.800,00  |
| 2) ripristino dell'autorimessa             | € 1.500,00  |
| 3) costi del rifacimento del coperto:      | € 11.000,00 |
| 4) costi del rifacimento dei balconi;      | € 5.000,00  |

(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:	€ 162.583,33
Ribasso proposto 15%	€ 24.387,50
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 3.800,00
Ripristino dell'autorimessa	€ 1.500,00
Costi del rifacimento del coperto:	€ 11.000,00
Costi del rifacimento dei balconi;	€ 5.000,00
Spese condominiale arretrate (ultimi due anni):	€ .....
Totale valore base:	€ 116.895,83

**che si arrotonda ad € 117.000,00**

**(euro centodiciasettemila/00)**

**Pertanto,**

**la quota di proprietà**

**e pari ad € 58.500,00**

**(euro cinquantaottomilacinquecento/00)**

## ***GEOMETRA RUDI CAROLO***

La riduzione del 15% viene applicato per adeguamenti e correzioni di stima compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi, oltre, al fatto che la perizia è riferita alla sola quota di proprietà del

Nella valore dell'unità in oggetto è ricompresa anche la quota parte del m.n° 232

### **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 unifamiliare.

#### **Lotti**

Trattasi di unica unità immobiliare.

#### **Giudizio di vendibilità**

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

La proprietà non risulta residente nell'unità in oggetto in quanto residente a Vicenza in Piazzola San Giuseppe, 9 scala A interno 2.

#### **Stato civile e regime patrimoniale alla data della perizia**

# **GEOMETRA RUDI CAROLO**

## **OSSERVAZIONI FINALI**

Nessuna.

Distinti Saluti

Dueville, 02/09/2024

per lo Studio  
  
(Carolo geom.Rudi)



## **Allegati:**

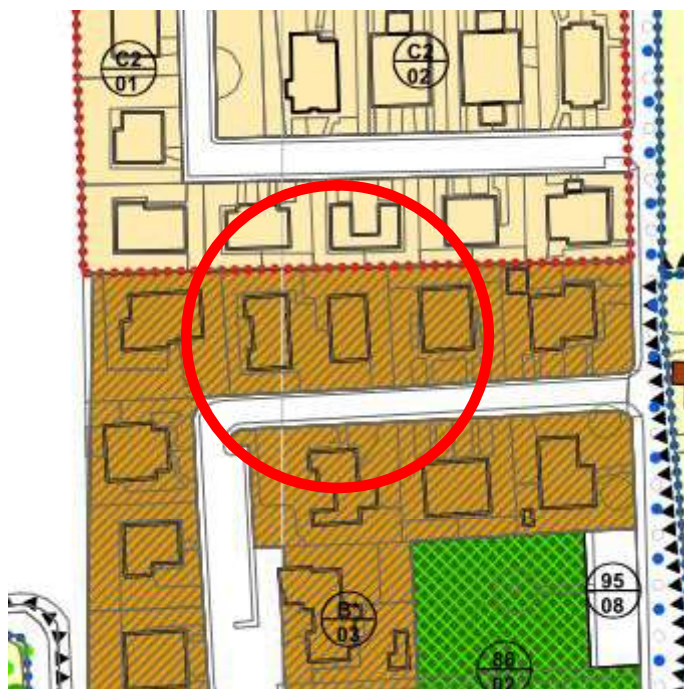
1. Estratti planimetrici catastali e di piano urbanistico vigente
2. Visure catastali
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie catastali
5. Documentazione fotografica
6. Visure ipocatastali
7. Schede di valutazione immobili
8. Certificazione energetica

# GEOMETRA RUDI CAROLO

Allegato 1 \_ Estratti planimetrici catastali e di piano urbanistico



Estratto Wegis  
Comune di Gazzo  
Foglio 14° \_ Mappale n° 248 e 232  
Scala 1:2000



Estratto del vigente Piano degli Interventi del Comune di Gazzo \_ Zonizzazione