

Vicenza, 25 gen.2024

Preg.

**Oggetto: Perizia di stima per beni in Monticello Conte Otto di Proprietà di**

Si trasmette quanto all'oggetto.

Cordiali saluti,

Arch. Claudia Caimmi

**GIUDIZIO DI STIMA SOMMARIA DI IMMOBILI**  
**SITI IN MONTICELLO CONTE OTTO (VI) VIA BRENTA N.18**  
**PER LA QUOTA DI [REDACTED]**

La sottoscritta Arch.Claudia Caimmi, c.f. [REDACTED], libera professionista in Vicenza con studio in [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza con il n. [REDACTED], ad espletamento dell'incarico affidatole ha redatto il presente elaborato al fine di determinare il più probabile valore di mercato attuale dei beni immobili qui di seguito descritti.

Si premette che gli immobili, sulla base dei dati forniti dal richiedente, sono stati considerati liberamente commerciabili poiché liberi da vincoli di qualsiasi natura e in regola con le norme della Legge n° 47 del 28/02/1985 e sue successive modificazioni.

Evidenza, però, che dall'anno 2010 il comma 14 dell'art. 19 del D.L. 78/2010, conv. L. 122/2010, sancisce la nullità dell'atto che trasferisce la proprietà di unità immobiliari urbane ove esso non rechi:

- 1 l'identificazione catastale
- 2 il riferimento alle planimetrie depositate al Catasto
- 3 la dichiarazione resa in atto degli intestatari, della conformità dello stato di fatto ai dati e alle planimetrie catastali, sostituibile con una relazione tecnica di regolarità edilizia

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI :**

MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - Catasto dei FABBRICATI

Foglio 7 particella:

- 532 sub.2, Via Brenta (n.18), piano: T-1; cat. A/2, cl. 3, **vani 6,5, RC€ 721,75** Totale 133 m<sup>2</sup> ,
- 532 sub.4, Via Brenta n.18, piano: T; cat. C/6, cl. 3, consistenza **39 m<sup>2</sup>, RC€ 80,57** Totale 41 m<sup>2</sup>.

**Totale generale vani 6,5 39 m<sup>2</sup> RC€ 802,32**

- Intestati:** [REDACTED] nata a MONTORSO VICENTINO (VI) il 09/01/1947  
Diritto di: Proprietà per 6667/9999
2. [REDACTED] nata a VICENZA (VI) il 16/12/1973  
Diritto di: Proprietà per 833/9999
3. [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 18/09/1969  
Diritto di: Proprietà per 833/9999
4. [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 21/03/1967  
**Diritto di: Proprietà per 833/9999**
5. [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 09/03/1972  
Diritto di: Proprietà per 833/9999

## BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, al piano primo di una palazzina composta di due unità immobiliari indipendenti ubicata in zona sud del Comune di Monticello Conte Otto, sito al piano primo, privo di ascensore, con accesso Via Brenta, dotato di annessa autorimessa con ripostiglio ubicata in altro fabbricato accessibile da corte comune.

Sorge in zona residenziale adiacente a una ditta che lavora il ferro. Prossima a zona di parco e non distante dal casello di Cavazzale della linea ferroviaria Schio-Vicenza.

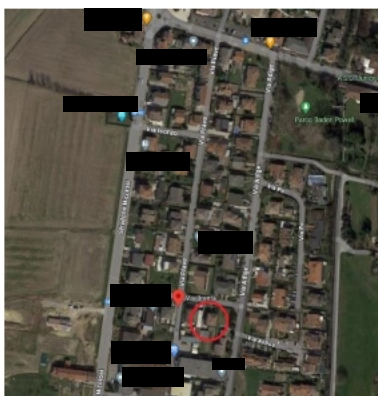
La costruzione, dalle linee architettoniche semplici, che si sviluppa su due piani fuori terra, è stata realizzata con strutture portanti verticali in muratura di mattoni, pilastri e travi in c.a. I solai degli impalcati sono in latero-cemento. L'unità ha diritto alle parti comuni costituite da: un vano destinato a centrale termica, un'area scoperta asfaltata che circonda il fabbricato e il giardino. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

L'appartamento è catastalmente costituito da una scala di accesso indipendente dal piano terra al primo, ingresso-corridoio, un soggiorno con terrazzino, una cucina con un secondo terrazzino, un locale di disimpegno al bagno e alle tre camere. Presenta finiture di tipo civile.

L'immobile, sulla scorta delle indicazioni della committenza, è considerato privo di gravami, servitù, con impianti a norma e conforme alle norme urbanistico-catastali.

Si è espletato un sopralluogo solo esterno del bene coadiuvato da un attento esame della documentazione ricevuta e che di seguito si richiama.

Dalla stessa risulta che sono state apportate delle modifiche interne con l'abbattimento di parte del muro di separazione tra cucina e corridoio d'ingresso, che potrebbe comportare la presentazione di una sanatoria con pratica CILA opere interne non strutturali, verificato il rapporto aero illuminante, e relativo riaccatastamento. Manca inserimento in mappa wegis dell'autorimessa.



Inquadramento



Ingresso verso cucina



Prospetto

# TABELLA VALORI IMMOBILI OMI 1 SEMESTRE ANNO 2023

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: MONTICELLO CONTE OTTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1100	L	4,3	4,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L			
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1750	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso aggruppamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio di N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## BORSA IMMOBILIARE CAMERA CC.II.AA. VICENZA

Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>1.118</b>	Valore medio Euro <b>1.253</b>	Valore massimo Euro <b>1.388</b>	Valuta subito questo immobile
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo Euro <b>951</b>	Valore medio Euro <b>1.067</b>	Valore massimo Euro <b>1.183</b>	Valuta subito questo immobile
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>753</b>	Valore medio Euro <b>874</b>	Valore massimo Euro <b>995</b>	Valuta subito questo immobile
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro <b>1.061</b>	Valore medio Euro <b>1.191</b>	Valore massimo Euro <b>1.321</b>	Valuta subito questo immobile

## GIUDIZIO DI STIMA SOMMARIO

Le operazioni estimative sono state precedute da una ricerca di mercato riguardante transazioni riferite al periodo 2022/23 e prestando particolare attenzione ai listini prezzi riportati dalle borse immobiliari della Camera di Commercio di Vicenza e dell'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate.

La sottoscritta, considerata la vetustà delle Unità Immobiliari (di circa 45 anni), la consistenza catastale dell'appartamento pari a 133 m<sup>2</sup>, la mancanza di ascensore, attese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la presenza dell'autorimessa, avente una consistenza catastale di 39 m<sup>2</sup>, attribuisce al predetto immobile un valore corrente di mercato a corpo pari a: € **145.000,00** (euro centoquaracinquantamila/00).

Il valore fiscale del bene, invece, ammonta complessivamente a:

$RCE\ 721,75 \times 126 = €\ 90.940,50$

$RCE\ 80,57 \times 126 = €10.151,82 = €101.092,32.$

Ne deriva che la quota di proprietà di 833/9999 spettante al Sig. [REDACTED] ha un valore venale pari a € 12.083,33 e un valore fiscale di € 8.424,36.

Tenuto conto che trattasi di una quota indivisa in comunione ereditaria, la scrivente ritiene congruo attribuire alla citata quota di comproprietà il valore complessivo arrotondato a euro 10.000,00 (euro diecimila/00).

Si ricorda, infine, che l'immobile prima di una compravendita deve essere regolarizzato per quanto sopra evidenziato, salvo che non se ne faccia carico l'acquirente.

Allegati:

1 - Visura Catastale

2 - Planimetrie Catastali

3 - Estratto di mappa con individuazione mappale

Tanto ad espletamento dell'incarico affidatole.

Vicenza, 25.01.2024

 Il Tecnico  
Ordine degli Architetti  
(Arch. Claudia Caimmi)

Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/07/2023  
Ora: 14:03:05  
Numero Pratica: T194325/2023  
Pag: 5 - Segue

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di CAMISANO VICENTINO (B485)  
Numero immobili: 4 Rendita: euro 890,38 Vani: 7,0 Superficie: 73 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto fabbricati -  
n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTICELLO CONTE OTTO (F675)**  
**(VI)**

• Foglio 7 Particella 532 Subalterno 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MONTICELLO CONTE OTTO (F675)**  
**(VI)**

Foglio 7 Particella 532

---

> **Indirizzo**

VIA BRENTA Piano T - 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 721,75  
Categoria A/2<sup>d</sup>, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE del 11/03/1986 in atti dal 02/04/1997  
PROG.FIN.96-ART.15 CONT.ST.DA VER. (n. 3735.1/1986)

---

> **Dati di superficie**

Totale: 133 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 14/12/2021 Pratica n. VI0134905 in  
atti dal 14/12/2021 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO  
PLANIMETRICO (n. 48691.1/2021)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
27/08/1980, prot. n. 205

**Annotazioni:** CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI  
E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE  
PLANIMETRICA N.205/1980

---

Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



Immobile di catasto fabbricati -  
n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di **MONTICELLO CONTE OTTO (F675)**  
**(VI)**

• Foglio **7** Particella **532** Subalterno **4**  
Partita: **1003016**

COSTITUZIONE del 11/03/1986 in atti dal 02/04/1997  
PROG.FIN.96-ART.15 (n. 3735.1/1986)

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTICELLO CONTE OTTO (F675)**  
**(VI)**

Foglio **7** Particella **532**

### > Indirizzo

VIA BRENTA n. 18 Piano T

COSTITUZIONE del 11/03/1986 in atti dal 02/04/1997  
PROG.FIN.96-ART.15 (n. 3735.1/1986)

### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 80,57**

Rendita: **Lire 156.000**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **39 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

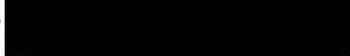
### > Dati di superficie


Totale: **41 m<sup>2</sup>**


Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
11/03/1986, prot. n. 3735

### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 5 al n. 6 - totale righe intestati: 5

>   
nata a MONTORSO VICENTINO (VI) il 09/01/1947  
Diritto di: Proprieta' per 6667/9999 (deriva dall'atto  
1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI  
MORTE) del 13/07/2014 Pubblico ufficiale   
Sede MONTICELLO CONTE OTTO (VI) - UU Sede  
VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 161  
registrato in data 05/03/2015 - SUCCESSIONE DI  
 Voltura n. 3921.1/2015 - Pratica n.  
VI0035456 in atti dal 17/03/2015

>   
nata a VICENZA (VI) il 16/12/1973  
Diritto di: Proprieta' per 833/9999 (deriva dall'atto  
1)

>   
nato a VICENZA (VI) il 18/09/1969

Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Diritto di: Proprieta' per 833/9999 (deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]  
nato a VICENZA (VI) il 21/03/1967  
Diritto di: Proprieta' per 833/9999 (deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]  
nato a VICENZA (VI) il 09/03/1972  
Diritto di: Proprieta' per 833/9999 (deriva dall'atto 1)

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di MONTICELLO CONTE OTTO (F675)  
Numero immobili: 2 Rendita: euro 802,32 Vani: 6,5 Superficie: 39 m<sup>2</sup>

---

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: 6 Rendita: euro 1.692,70 Vani: 13,5 Superficie: 112 m<sup>2</sup>

**Catasto Terreni**

Totale immobili: 0

---

*Visura telematica esente al titolare dei diritti reali*

---

*Legenda*

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- b) A/7: Abitazioni in villini
- c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- d) A/2: Abitazioni di tipo civile



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 388



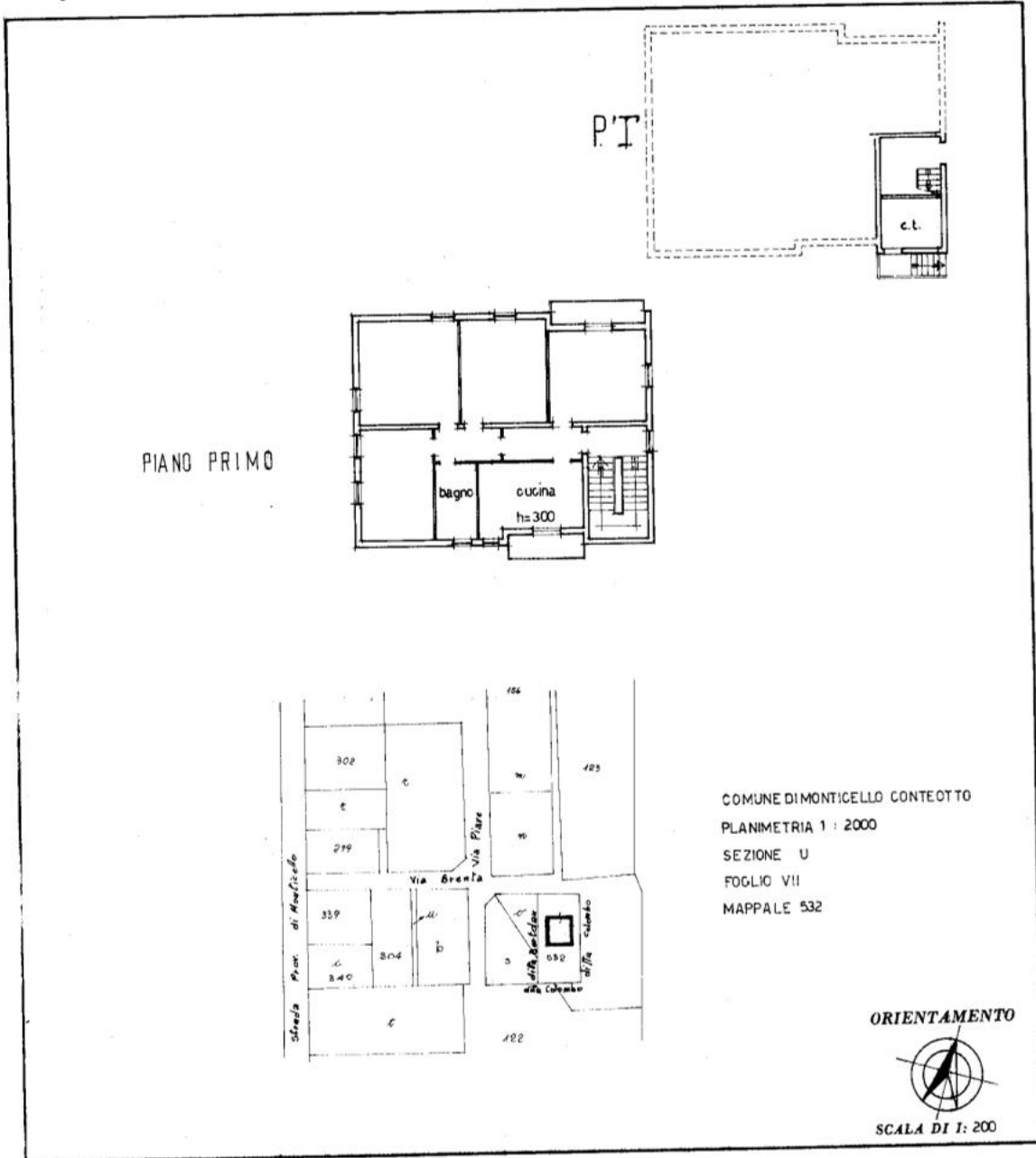
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
30

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planim. di un immobile situato nel Comune di MONTICELLO CONTE OTTO Via BRENTA  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 205

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal geom. [REDACTED]  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2024 - Comune di MONTICELLO CONTE OTTO (F675) - < Foglio 7 - Particella 532 - Subalterno 2 >  
VIA BRENTA Piano T - 1



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 652)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

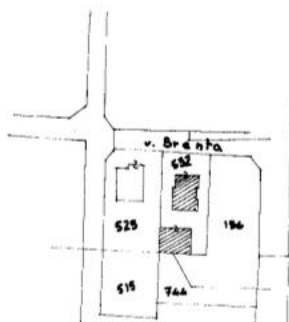
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTICELLO CONTE OTTO Via BRENTA c.n. 18

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° 1



COM. di MONTICELLO CO. OTTO  
FOG. 7  
MAPP. 532 SUB. 4



SCALA 1:2000

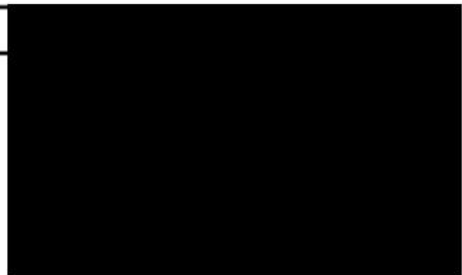
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N.°



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2024 - Comune di MONTICELLO CONTE OTTO (F675) - < Foglio 7 - Particella 532 - Subalterno 4 >  
VIA BRENTA n. 18 Piano T

ALLEGATO 3



N=-400

E=-500

1 Particella: 532

Comune: (VI) MONTICELLO CONTE OTTO Scala originale: 1:2000  
Foglio: 7 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met#protocollo pratica T354747/2024

16-Gem-2024.17.8.19