

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 m² ,
- 532 sub.4, Via Brenta n.18, piano: T; cat. C/6, cl. 3, consistenza **39 m², RC€ 80,57** Totale 41 m².

Totale generale vani 6,5 39 m² 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.

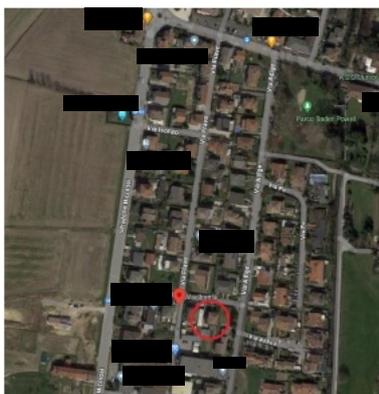
La costruzione, dalle linee architettoniche semplici, che si sviluppa su due piani fuori terra, è stata realizzata con strutture portanti verticali in muratura di mattoni, pilastri e travi in c.a. I solai degli impalcati sono in latero-cemento. L'unità ha diritto alle parti comuni costituite da: un vano 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 Lorta (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorta (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	
<p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p>			
Valore minimo Euro 1.118	Valore medio Euro 1.253	Valore massimo Euro 1.388	Valuta subito questo immobile
<p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p>			
Valore minimo Euro 951	Valore medio Euro 1.067	Valore massimo Euro 1.183	Valuta subito questo immobile
<p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p>			
Valore minimo Euro 753	Valore medio Euro 874	Valore massimo Euro 995	Valuta subito questo immobile
<p>Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p>			
Valore minimo Euro 1.061	Valore medio Euro 1.191	Valore massimo Euro 1.321	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 m², la mancanza di ascensore, attese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la presenza dell'autorimessa, avente una consistenza catastale di 39 m², 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)
[REDACTED]

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 m²



**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^d**, 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 m²**

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^a**, Classe **3**, Consistenza **39 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

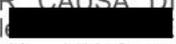
> Dati di superficie

Totale: **41 m²**

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 m²

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 6 Rendita: **euro 1.692,70** Vani: 13,5 Superficie: 112 m²

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



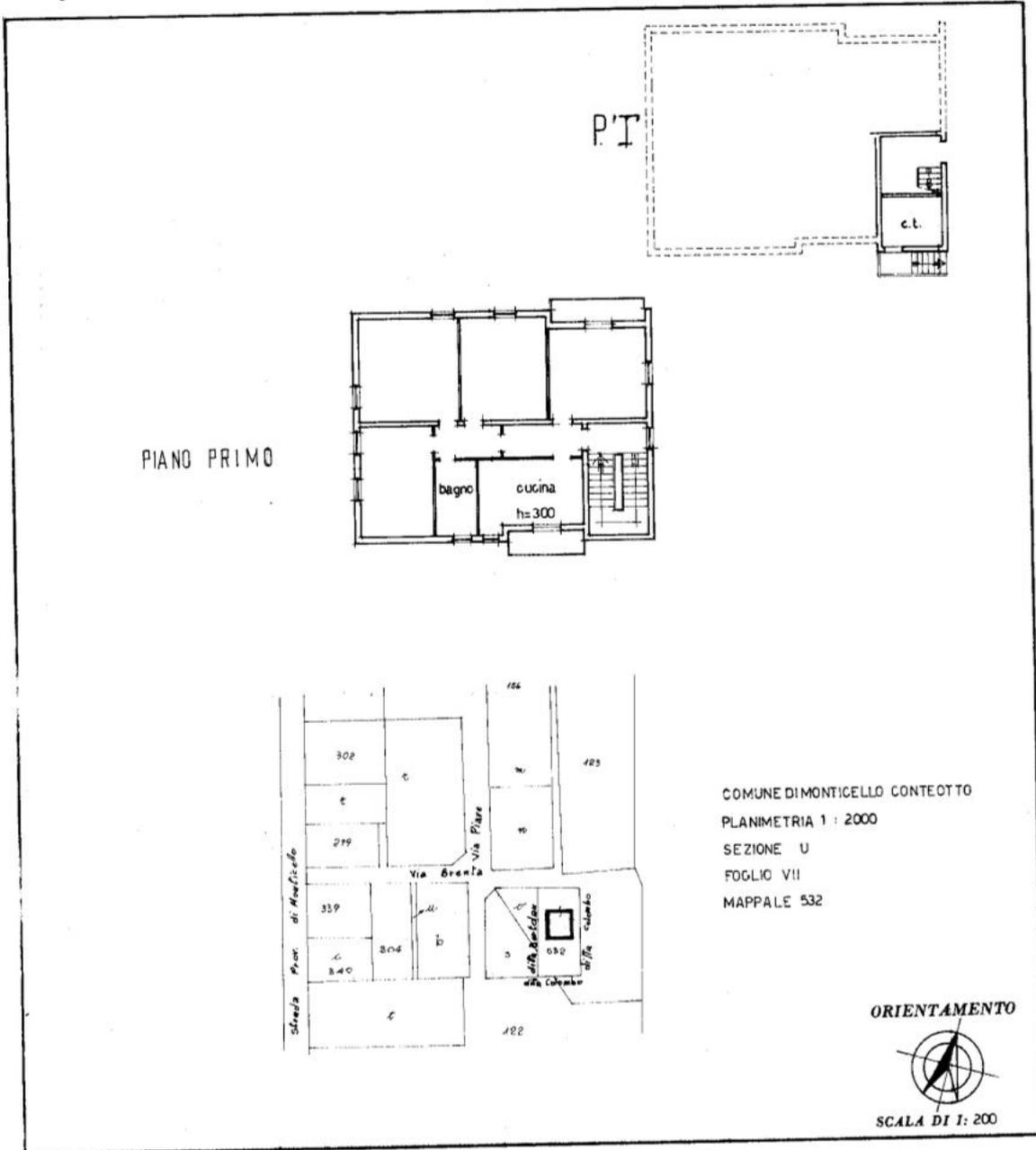
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
30

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

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



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

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

DATA
PROT. N° 205
ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



Ultima planimetria in atti



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 652)

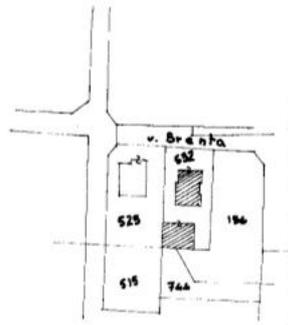
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTICELLO CONTE OTTO Via BRENTA c.n. 18

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

Comune: (VI) MONTICELLO CONTE OTTO Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met#protocollo pratica T3354747/2024
Foglio: 7

16-Gem-2024.17.8.19

1 Particella: 532