

GEOMETRA RUDI CAROLO

Spett.li Signori

Via Cornon, 24 B

Via Cornon, 24 A

36020 Pove del Grappa (VI)

OGGETTO: Stima sommaria della consistenza immobiliare di proprietà sita a Pove del Grappa in via Cornon, 24 A e B e in via Monte Asolone

Spett.li Signori,

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, vi fornisce il più provabile valore di mercato degli immobili appresso indicati, le proprietà verranno suddivise in tre lotti come segue.

Le unità immobiliari del lotto 1 sono site in Comune di Pove del Grappa in via Cornon n. 24, individuate all'Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 9°:

Catasto Fabbricati:

- m.n° 211 sub 2 _ cat. A/3 classe 2^a consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 255,65

Lo stesso è intestato a:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], Cod.Fiscale [redacted] _ Proprietà ½ in regime di comunione dei beni
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Cod.Fiscale [redacted] _ Proprietà ½ in regime di comunione dei beni

Catasto Fabbricati:

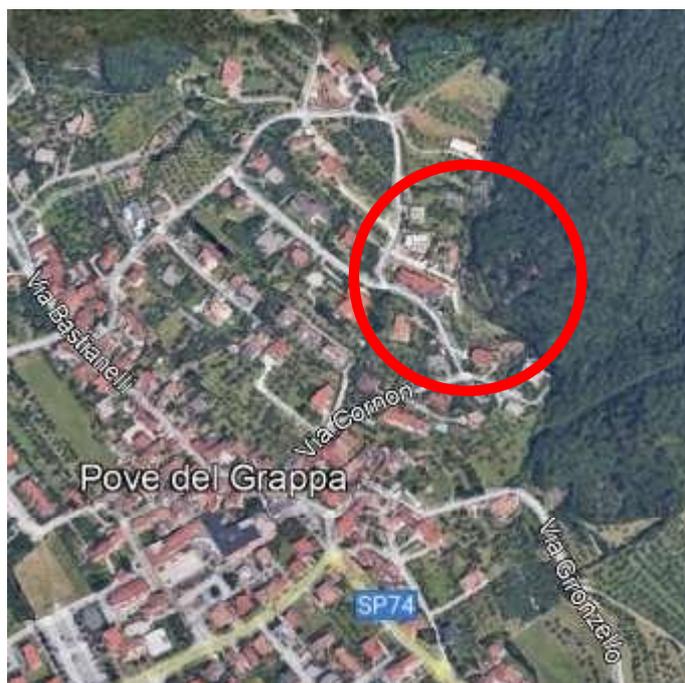
- m.n° 212 sub 1 _ cat. A/3 classe 2^a consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale Euro 116,20

Catasto Terreni:

- m.n° 233 _ Seminativo Arborato di classe 5^a consistenza 43 mq _ Red.Dominicale Euro 0,13 Red.Agrario Euro 0,12

Gli stessi sono intestati a:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], Cod.Fiscale [redacted] _ Proprietà 5/200 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Cod.Fiscale [redacted] _ Proprietà 5/200 in regime di comunione dei beni con [redacted]



GEOMETRA RUDI CAROLO

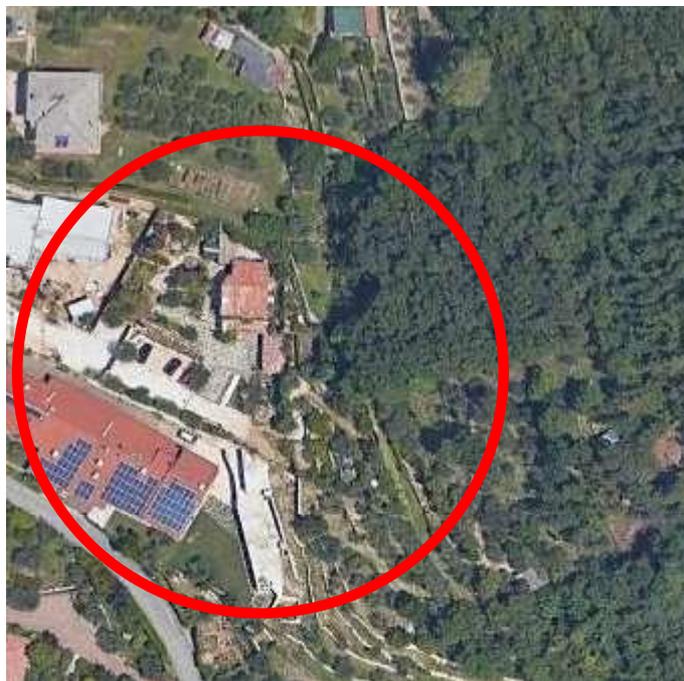
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà 190/200

Catasto Fabbricati:

- m.n° 213 sub 2 _ cat. F/1 consistenza 335 mq

Gli stessi sono intestati a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
Proprietà 5/200 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
_ Proprietà 5/200 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] (VI) il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
_ Proprietà 190/200 bene personale



Catasto Fabbricati:

- m.n° 205 sub 1 _ cat. F/1 consistenza 142 mq
- m.n° 205 sub 2 _ cat. F/5 consistenza 138 mq

Gli stessi sono intestati catastalmente a:

- [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà superficiale 10/2000
- [REDACTED] nata a [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
_ Proprietà per l'area 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
_ Proprietà superficiale 10/2000 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
_ Proprietà per l'area 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà superficiale 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
_ Proprietà superficiale 950/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
_ Proprietà superficiale 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
_ Proprietà superficiale 475/1000

Gli stessi sono intestati realmente a:

- [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà superficiale 10/2000
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]

GEOMETRA RUDI CAROLO

- [REDACTED] _ Proprietà per l'area 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà superficaria 10/2000 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà per l'area 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà superficaria 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà superficaria 950/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà superficaria 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà superficaria 950/2000

Catasto Fabbricati:

- m.n° 247 _ cat. F/1 consistenza 27 mq

Lo stesso è intestato catastalmente a:

- [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 10/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà 10/2000 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà 190/200 bene personale

Lo stesso è intestato realmente a:

- [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 10/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà 10/2000 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà 950/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprietà 950/2000

Catasto Terreni:

- m.n° 227 _ Seminativo Arborato di classe 5^ consistenza 22 mq _ Red.Dominicale Euro 0,07
Red.Agrario Euro 0,06
- m.n° 228 _ Seminativo Arborato di classe 5^ consistenza 79 mq _ Red.Dominicale Euro 0,24
Red.Agrario Euro 0,22

Gli stessi sono intestati catastalmente a:

- [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 10/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]

GEOMETRA RUDI CAROLO

- [REDACTED] _ Proprietà 10/200 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 950/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 475/1000

Gli stessi sono intestati realmente a:

- [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 10/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 10/2000 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 950/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 950/2000

Catasto Terreni:

- m.n° 230 _ Seminativo Arborato di classe 5^ consistenza 406 mq _ Red.Dominicale Euro 1,26
Red.Agrario Euro 1,15

Lo stesso è intestato catastalmente a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 5/200 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 5/200 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 95/100

Lo stesso è intestato realmente a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 5/200 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 5/200 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprietà 190/200

Catasto Terreni:

- m.n° 235 _ Seminativo Arborato di classe 5^ consistenza 58 mq _ Red.Dominicale Euro 0,18
Red.Agrario Euro 0,16

GEOMETRA RUDI CAROLO

Lo stesso è intestato catastalmente a:

- [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 10/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 10/2000 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 190/200 bene personale

Lo stesso è intestato realmente a:

- [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 10/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 10/2000 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 950/2000
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 40/2000 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 950/2000

Trattasi di abitazione che si erige alle pendici del Monte Grappa in posizione panoramica rispetto al paese e alla valle del Brenta in un buon contesto tipico della zona, la stessa si compone anche di terreni esterni posti a pertinenza, l'accesso alla proprietà avviene attraverso dei mappali in proprietà pro quota con altri titolari e in diritto di superficie.

Di fatto, anche se accatastato in due porzioni di ditte diverse, l'immobile è una unica abitazione con area esterna esclusiva, anche se con promiscuità da risolvere con il ristorante.

Lo stesso è stato edificato in base alla pratica n°1036 del 31/07/2007, successiva D.I.A. n°2067/08 del 04/12/2008, ulteriore D.I.A. n°1037/09 del 25/11/2009 e fine lavori del 13/04/2011.

Affiancato all'edificio vi è un ristorante di altra proprietà, edificato nel 2015 dai signori [REDACTED] e [REDACTED], l'accesso allo stesso avviene, come per l'abitazione, in comune con altri, attraverso la strada aperta identificata con i m.n°205 e 227, mentre, per la successiva parte, chiusa da un cancello, con i m.n°228, 235 e 247.

Esternamente, quando è stato ceduto il ristorante, è stato dato il diritto di passaggio attraverso il mappale 233, di fatto, però, come si rileva sul posto e ben visibile dalle foto, la recinzione provvisoria, realizzata in staccionata di legno, posta a divisione provvisoria ricade all'interno dei mappali 212 e 213. Urbanisticamente la proprietà ricade in zona residenziale di completamento C/1.1 come da scheda normativa n°43 di cui a variante 1/2013 del piano degli interventi comunale vigente.

Il mappale 213 risulta ancora edificabile per circa 468 mc come quota proporzionale dei 700 mc concessi in base alla scheda normativa n°43 di piano, vista la volumetria e vista la conformazione del lotto, considerando le distanze di norma dai confini e dagli edifici esistenti, l'eventuale edificazione dello stesso necessita di un accurato studio progettuale.

Non si è proceduto con un accesso atti presso il comune di Pove del Grappa, per valutare la regolarità dell'unità, basandosi sui progetti in possesso della proprietà e sulle indicazioni ricevute dalla stessa in

GEOMETRA RUDI CAROLO

merito alle difformità apportate all'immobile rispetto allo stato autorizzato.

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. Dal confronto tra il progetto autorizzativo del 2009, le planimetrie catastali e la realtà si rilevano difformità rilevanti che richiedono una sanatoria urbanistica e una successiva variazione catastale per regolarizzare la situazione di luoghi.

L'edificio è stato realizzato ex novo su un'area edificabile con buone caratteristiche e rifiniture sfruttando la pendenza del terreno e scavando nella roccia al fine di realizzare quanto autorizzato, in particolare la cantina al piano interrato.

Dall'area esterna si accede al portico posto sul fronte lato sud-ovest, nello stesso vi è un wc esterno attualmente utilizzato come un ripostiglio e un angolo cucinino con forno a legna per le pizze, dallo stesso si accede al salotto e alla cucina attraverso due porte vetrate, l'ambiente giorno è suddiviso solo parzialmente da setti strutturali e pareti basse, in una nicchia tra il setto principale e il bagno sono stati ricavati il forno e il caminetto, dal soggiorno si accede al reparto notte dove vi è il bagno e la camera, sul retro della camera vi è un ripostiglio-lavanderia con annesso un corridoio che riporta al disbrigo notte. La casa è su più livelli, il reparto giorno tutto pavimentato in piastrelle di cotto, murature in parte intonacate e in parte in mattoni a vista, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica 10x10, pavimento del reparto notte in legno come per il ripostiglio-lavanderia e il corridoio, solai in legno, impianti tecnici da verificare, l'unità non ha caldaia e il riscaldamento avviene attraverso una stufa posta in salotto, per l'acqua calda vi è un boiler elettrico, serramenti in legno con vetrocamera, balconi in legno e porte interne in legno.

Altezze conformi a quanto indicato, le disposizioni interne e le destinazioni non sono conformi a quanto indicato nel progetto e nella planimetria catastale, in particolare si segnala che a seguito della costruzione del ristorante si è di fatto accecata la camera, quindi, senza luce e aria diretta dall'esterno, precisando che la stessa in progetto è stata indicata come stanza.

L'ampliamento è avvenuto con la realizzazione di un corridoio che collegava internamente l'abitazione e il ristorante, ora utilizzato come ripostiglio.

Dalla cucina si accede alla cantina del piano interrato attraverso un corridoio scenografico con pareti in pietra a vista e pavimento in pendenza a mo' di rampa con scalini distanziati, appena vi si accede, sulla sinistra, vi è un piccolo vano tecnico dove vi è il boiler dell'acqua calda, la cantina è stata tutta ricostruita in pietra di recupero nelle opere di escavazione effettuate, solaio superiore in legno, pavimento in cemento, dalla stessa si accede ad un locale ricavato contro roccia denominato ghiacciaia da un lato e dall'altro ad un vano tecnico, altezze inferiori a quanto indicato sul progetto e sulla planimetria catastale.

Al piano primo si accede dalla proprietà attraverso un terrazzo scoperto posto a sud che costeggia la vasca raccolta acque posta sopra la cucina o attraverso il m.n° 240, di altra proprietà, su cui vi è il diritto di passaggio, i due accessi sono collegati dalla terrazza scoperta che va da sud a nord che divide il corpo dell'edificio da quello del ristorante del piano primo, se si accede da sud, esternamente, vi è un piccolo portico in legno con manto di copertura in coppi con pilastro a terra abusivo, internamente, vi è un piccolo ingresso, un wc, un disimpegno con caminetto ed una camera posta ad un livello più basso, in quest'ultima vi è l'ulteriore accesso a nord. Il piano è su più livelli, tutto il piano è

GEOMETRA RUDI CAROLO

pavimentato in legno, murature intonacate, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, solaio in legno, impianti tecnici da verificare, l'unità non ha riscaldamento, serramenti in legno con vetrocamera, balconi in legno e porte interne in legno. Le disposizioni interne, le altezze e le destinazioni non sono conformi a quanto indicato nel progetto e nella planimetria catastale, anche qui la camera in progetto è stata indicata come stanza. Progetto e planimetria da aggiornare. Non si è potuto accedere al piano coperto che è una copertura a verde.

Come riportato nella descrizione degli edifici si riscontrano alcune difformità apportate all'unità rispetto a quanto dichiarato in catasto, pertanto è da valutare l'eventuale sanatoria e la conseguente variazione catastale, si preventiva un costo di 12.000 euro.

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, dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, è da considerare anche lo stato di promiscuità che l'immobile ha con il ristorante visto che questo è stato costruito in continuità con l'abitazione ed all'inizio era utilizzato dalla famiglia ██████████, con collegamenti interni tamponati ma di fatto ancora presenti e che necessitano di interventi radicali come l'eliminazione della rampa scale in soggiorno, la mancanza del collegamento interno tra i due piani, la perdita delle camere che erano state realizzate al piano primo del corpo ristorante, la mancanza di una camera al piano terra, dallo stesso sono detratte le spese di sanatoria e aggiornamento catastale preventivate che vengono ripartite a metà, alla situazione della signora ██████████ sarà aggiunta anche la quota della eredità del signor ██████████ deceduto il ██████████, quindi si avrà:

CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA' ██████████										Parte 1 [^]
Abitazione m.n°211 sub 2										
				coeff.		valore		Quota possesso		
Piano terra	mq	94,19	x	1,00	x	800	x	1/2	= Euro	37.676,00
Piano primo	mq	37,55	x	1,00	x	800	x	1/2	= Euro	15.020,00
Terrazzo	mq	50,43	x	0,25	x	800	x	1/2	= Euro	5.043,00
Vasca acqua	mq	7,28	x	0,25	x	800	x	1/2	= Euro	728,00
Corte esclusiva	mq	24,00	x	0,10	x	800	x	1/2	= Euro	960,00
									Euro	59.427,00
Area urbana m.n°213 sub 2										
Scoperto edificabile	mq	335	x	1,00	x	140	x	5/200	= Euro	1.172,50
Abitazione m.n°212 sub 1										
				coeff.		valore		Quota possesso		
Piano terra	mq	42,01	x	1,00	x	800	x	5/200	= Euro	840,20
Portico	mq	20,55	x	0,33	x	800	x	5/200	= Euro	135,63
Cantina - Ghiacciaia	mq	77,49	x	0,50	x	800	x	5/200	= Euro	774,90
Terrazzo	mq	16,35	x	0,25	x	800	x	5/200	= Euro	81,75
Vasca acqua	mq	35,56	x	0,33	x	800	x	5/200	= Euro	234,70
Corte esclusiva	mq	139,00	x	0,10	x	800	x	5/200	= Euro	278,00
									Euro	2.345,18
Parziale 1[^] parte									Euro	62.944,68

Diconsi Euro sessantaduemilanovecentoquarantaquattro/68

GEOMETRA RUDI CAROLO

CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA' [REDACTED]										Parte 2 [^]
									Riporto Parte 1 [^] =	Euro 62.944,68
Terreno m.n°233										
Corte	mq	43	x	1,00	x	25	x	5/200	=	Euro 26,88
Terreni										
Corte m.n° 227	mq	22	x	1,00	x	15	x	40/2000	=	Euro 6,60
Corte m.n° 228	mq	79	x	1,00	x	15	x	40/2000	=	Euro 23,70
Corte m.n° 230	mq	406	x	1,00	x	25	x	5/200	=	Euro 253,75
Strada m.n°247	mq	27	x	1,00	x	15	x	40/2000	=	Euro 8,10
Strada m.n°235	mq	58	x	1,00	x	15	x	40/2000	=	Euro 17,40
									Euro	309,55
Diritto di superficie										
Strada m.n°205 sub 1	mq	142	x	1,00	x	15				Euro 2.130,00
Strada m.n°205 sub 2	mq	138	x	1,00	x	15				Euro 2.070,00
									Euro	4.200,00
			Diritto di superficie	40%	x	4.200	x	40/2000	=	Euro 33,60
Spese di sanatoria e aggiornamento catastale									Euro	6.000,00
									Euro	57.314,71

Diconsi Euro cinquantasettemilatrecentoquattordici/71

Per quanto riguarda la proprietà del signor [REDACTED], con la tabella di seguito, vengono riportate le proprietà con le relative quote di possesso che vanno ad incidere sul valore delle stesse con riferimento specifico al tipo di diritto:

CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA' [REDACTED]										Parte 1 [^]
Aree urbane										
Strada m.n°247	mq	27	x	1,00	x	15	x	950/2000	=	Euro 192,38
Strada m.n°235	mq	58	x	1,00	x	15	x	950/2000	=	Euro 413,25
									Euro	605,63
Area urbana m.n°213 sub 2										
Scoperto edificabile	mq	335	x	1,00	x	140	x	190/200	=	Euro 44.555,00
Aree urbane										
Strada m.n°205 sub 1	mq	142	x	1,00	x	15	x	950/2000	=	Euro 1.011,75
Strada m.n°205 sub 2	mq	138	x	1,00	x	15	x	950/2000	=	Euro 983,25
									Euro	1.995,00
Abitazione m.n°212 sub 1										
				coeff.		valore		Quota possesso		
Piano terra	mq	42,01	x	1,00	x	800	x	190/200	=	Euro 31.927,60
Portico	mq	20,55	x	0,33	x	800	x	190/200	=	Euro 5.153,94
Cantina - Ghiacciaia	mq	77,49	x	0,25	x	800	x	190/200	=	Euro 14.723,10
Terrazzo	mq	16,35	x	0,25	x	800	x	190/200	=	Euro 3.106,50
Vasca acqua	mq	35,56	x	0,33	x	800	x	190/200	=	Euro 8.918,45
Corte esclusiva	mq	139,00	x	0,10	x	800	x	190/200	=	Euro 10.564,00
									Euro	74.393,59
									Euro	121.549,21
									Euro	121.549,21

Diconsi Euro centoventiunomilacinquecentoquarantanove/21

GEOMETRA RUDI CAROLO

CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA' [REDACTED]										Parte 2^	
										Riporto Parte 1^ = Euro	121.549,21
Terreno m.n°233											
Corte	mq	43	x	1,00	x	25	x	190/200	= Euro	1.021,25	
Terreni											
Corte m.n° 227	mq	22	x	1,00	x	15	x	950/2000	= Euro	156,75	
Corte m.n° 228	mq	79	x	1,00	x	15	x	950/2000	= Euro	562,88	
										Euro	719,63
Spese di sanatoria e aggiornamento catastale										Euro	6.000,00
										Euro	117.290,09

Diconsi Euro centodiciasettemiladuecentonovanta/09

Come detto precedentemente viene anche valutata la quota parte di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED] che andrà in successione, vista la rinuncia dei figli all'eredità, di cui ad atto allegato del 28/10/2021, la stessa sarà aggiunta a quanto già di spettanza della signora [REDACTED] nella tabella riepilogativa finale, pertanto si ha che:

CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA' [REDACTED]										Parte 1^	
Abitazione m.n°211 sub 2											
				coeff.		valore		Quota possesso			
Piano terra	mq	94,19	x	1,00	x	800	x	1/2	= Euro	37.676,00	
Piano primo	mq	37,55	x	1,00	x	800	x	1/2	= Euro	15.020,00	
Terrazzo	mq	50,43	x	0,25	x	800	x	1/2	= Euro	5.043,00	
Vasca acqua	mq	7,28	x	0,25	x	800	x	1/2	= Euro	728,00	
Corte esclusiva	mq	24,00	x	0,10	x	800	x	1/2	= Euro	960,00	
										Euro	59.427,00
Area urbana m.n°213 sub 2											
Scoperto edificabile	mq	335	x	1,00	x	140	x	5/200	= Euro	1.172,50	
Abitazione m.n°212 sub 1											
				coeff.		valore		Quota possesso			
Piano terra	mq	42,01	x	1,00	x	800	x	5/200	= Euro	840,20	
Portico	mq	20,55	x	0,33	x	800	x	5/200	= Euro	135,63	
Cantina - Ghiacciaia	mq	77,49	x	0,50	x	800	x	5/200	= Euro	774,90	
Terrazzo	mq	16,35	x	0,25	x	800	x	5/200	= Euro	81,75	
Vasca acqua	mq	35,56	x	0,33	x	800	x	5/200	= Euro	234,70	
Corte esclusiva	mq	139,00	x	0,10	x	800	x	5/200	= Euro	278,00	
										Euro	2.345,18
Terreno m.n°233											
Corte	mq	43	x	1,00	x	25	x	5/200	= Euro	26,88	
Terreni											
Corte m.n° 227	mq	22	x	1,00	x	15	x	40/2000	= Euro	6,60	
Corte m.n° 228	mq	79	x	1,00	x	15	x	40/2000	= Euro	23,70	
Corte m.n° 230	mq	406	x	1,00	x	25	x	5/200	= Euro	253,75	
Strada m.n°247	mq	27	x	1,00	x	15	x	40/2000	= Euro	8,10	
Strada m.n°235	mq	58	x	1,00	x	15	x	40/2000	= Euro	17,40	
										Euro	309,55
Parziale 1^ Parte = Euro										63.281,10	

Diconsi Euro sessantatremiladuecentottantauno/10

GEOMETRA RUDI CAROLO

CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA' [REDACTED]							Parte 2^	
							Riporto Parte 1^ =	€uro 63.281,10
Diritto di superficie								
Strada m.n°205 sub 1	mq	142	x	1,00	x	15	=	€uro 2.130,00
Strada m.n°205 sub 2	mq	138	x	1,00	x	15	=	€uro 2.070,00
								€uro 4.200,00
Diritto di superficie		35%	x	4.200	x	40/2000	=	€uro 29,40
Compressivamente								€uro 63.310,50

Diconsi Euro sessantatremilatrecentodieci/50

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE LOTTO 1		
Valore dei beni proprietà [REDACTED]	€uro	57.314,71
Eredità signor [REDACTED]	€uro	63.310,50
Somma		€uro 120.625,21
Valore dei beni proprietà [REDACTED]	€uro	117.290,09
Compressivamente		€uro 237.915,30

Diconsi Euro duecentotrentasettemilanovecentoquindici/30

Si arrotonda a 238.000,00 €uro (€uro duecentotrentottomila/00)

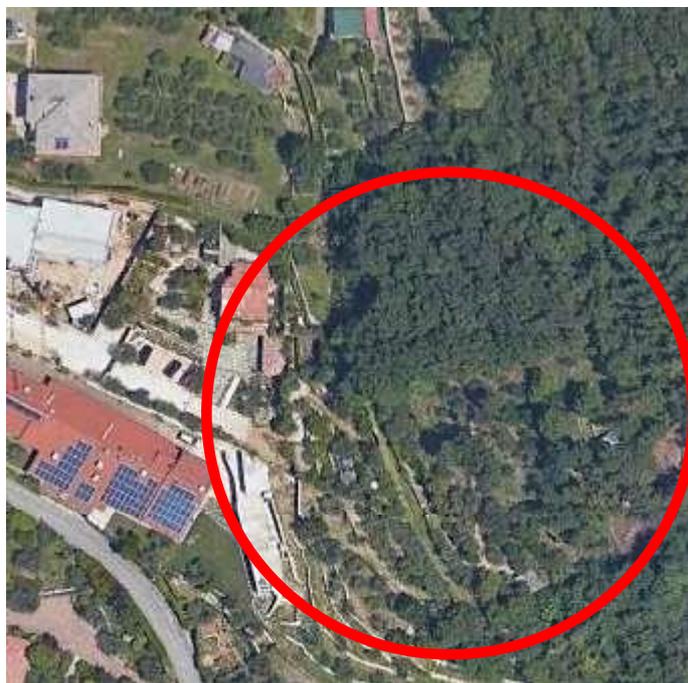
Le unità immobiliari del lotto 2 sono site in Comune di Pove del Grappa in via Cornon, individuate all'Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 9°:

Catasto Terreni:

- m.n° 86 _ Uliveto di classe 3^ consistenza 1.352 mq _ Red.Dom. €uro 1,12 Red.Agr.€uro 0,35

Lo stesso è intestato catastalmente a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Proprietà 6/36
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] Usufrutto 15/72 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Nuda Proprietà 15/36 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Usufrutto 15/36
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED] _ Usufrutto 15/72 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]



GEOMETRA RUDI CAROLO

_____ _ Nuda proprietà 15/36 in regime di comunione dei beni

Lo stesso è intestato realmente a:

- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Proprietà 12/72
- _____ nata a _____ il _____, Cod.Fiscale _____ _
Usufrutto 15/72 in regime di comunione dei beni
- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Nuda proprietà 30/72 in regime di comunione dei beni
- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Usufrutto 30/72
- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Usufrutto 15/72 in regime di comunione dei beni
- _____ nata a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Nuda proprietà 30/72 in regime di comunione dei beni

Catasto Terreni:

- m.n° 34 _ Bosco Ceduo di classe 1^ consistenza 2.920 mq _ Red.Dominicale €uro 2,71
Red.Catastale €uro 0,45

Lo stesso è intestato catastalmente a:

- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Proprietà 2/4 in regime di separazione dei beni
- _____ nata a _____ il _____, Cod.Fiscale _____ _
Usufrutto 1/8 in regime di comunione dei beni
- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Nuda proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni
- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Usufrutto 1/4
- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Usufrutto 1/8 in regime di comunione dei beni
- _____ nata a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Nuda proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni

Lo stesso è intestato realmente a:

- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Proprietà 4/8 in regime di separazione dei beni
- _____ nata a _____ il _____, Cod.Fiscale _____ _
Usufrutto 1/8 in regime di comunione dei beni
- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Nuda proprietà 2/8 in regime di comunione dei beni
- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Usufrutto 2/8
- _____ nato a _____ il _____, Cod.Fiscale _____
_____ _ Usufrutto 1/8 in regime di comunione dei beni

GEOMETRA RUDI CAROLO

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod.Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Nuda proprietà 2/8 in regime di comunione dei beni

Lo stesso si compone di terreni staccati dalla proprietà ad uso agricolo posti alle pendici del Monte Grappa in posizione panoramica rispetto al paese e alla valle del Brenta, il loro accesso avviene attraverso la proprietà di cui al lotto 1 o dalla stradina comunale che li divide dal fabbricato di abitazione di cui al lotto 1.

Come detto i terreni agricoli sono oltre una stradina comunale posta a est della proprietà e anche questi sono in quota parte con altri, si sviluppano sulla riva del monte con pendenza rilevante, gli stessi sono in parte piantumati a uliveto e frutteto e per la restante a bosco, attualmente, da alcuni anni, non sono più coltivati, pertanto non si trovano in buono stato, i valori delle quote sono i seguenti.

CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA' [REDACTED]									
Terreni in usufrutto									
Uliveto m.° 86	mq	1.352	x	1,00	x	4	=	5.408,00	
		Usufrutto		40%	x	5.408	x	15/72	= Euro 450,67
Bosco m.° 34	mq	2.920	x	1,00	x	0,60	=	1.752,00	
		Usufrutto		40%	x	1.752	x	1/8	= Euro 87,60
Compressivamente									Euro 538,27

Diconsi Euro cinquecentotrentotto/27

Per quanto riguarda la proprietà del signor [REDACTED], con la tabella di seguito, vengono riportate le proprietà con le relative quote di possesso che vanno ad incidere sul valore delle stesse con riferimento specifico al tipo di diritto:

CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA' [REDACTED]									
Terreni in usufrutto									
Uliveto m.° 86	mq	1.352	x	1,00	x	4	=	5.408,00	
		Usufrutto		75%	x	5.408	x	30/72	= Euro 1.690,00
Bosco m.° 34	mq	2.920	x	1,00	x	0,60	=	1.752,00	
		Usufrutto		75%	x	1.752	x	2/8	= Euro 328,50
Compressivamente									Euro 2.018,50

Diconsi Euro duemiladiciotto/50

Il valore complessivo delle quote di diritto di usufrutto dei signori [REDACTED]
di cui al lotto 2 si riepilogano nella seguente tabella

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE LOTTO 2		
Valore dei beni proprietà [REDACTED]	Euro	538,27
Valore dei beni proprietà [REDACTED]	Euro	2.018,50
Compressivamente	Euro	2.556,77

Diconsi Euro duemilacinquecentocinquantesi/77

Si arrotonda a 2.560,00 Euro (€uro duemilacinquecentosessanta/00)

GEOMETRA RUDI CAROLO

L' unità immobiliare del lotto 3 è sita in Comune di Pove del Grappa in via Monte Asolone, individuata all' Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 13°:

Catasto Fabbricati:

- m.n° 567 sub 6 _ cat. C/6 classe 3^a consistenza 20 mq, via Monte Asolone, piano S1

Lo stesso è intestato a:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Cod.Fiscale [redacted] _ Proprietà 1/1 bene personale

Trattasi di autorimessa ricavata al piano interrato di una palazzina che si compone di due appartamenti siti al piano terra e primo, la stessa è collegata con altra autorimessa di altra proprietà, altezza interna pari a 2,40 ml.

Il valore complessivo del bene sopradescritto viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza dello stesso, della sua ubicazione, del suo stato d'uso, dello stato delle parti comuni del complesso, dalla loro manutenzione, dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, è da considerare anche lo stato di promiscuità che l'immobile ha con le restanti unita del complesso, tale bene è da aggiungere al patrimonio della signora [redacted] vista la rinuncia dei figli in eredita del signor [redacted] deceduto il [redacted], quindi si ha:

CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA' [redacted]									
Autorimessa m.n°567 sub 6				coeff.		valore		Quota possesso	
Piano interrato	mq	25,72	x	0,60	x	800	x	1	= Euro 12.345,60

Diconsi Euro quindicimilaquattrocentotrentadue/00

Si arrotonda a 12.500,00 Euro (Euro dodicimilacinquecento/00)

Distinti Saluti,

Dueville, 04/12/2023


per lo Studio
(Carolo geom.Rudi)

Allegati:

- 1. Documentazione fotografica
- 2. Estratti catastali
- 3. Estratti dal Piano Urbanistico
- 4. Visure catastali
- 5. Elaborati planimetrici
- 6. Planimetrie catastali
- 7. Rinuncia eredità
- 8. Ispezioni ipotecarie

