

GEOMETRA RUDI CAROLO

Spettabile Signora

OGGETTO: Stima della consistenza immobiliare di proprietà della signora [redacted] sito ad Arzignano in via A.Fogazzaro n° 23

Spett.le Signora

con la presente perizia il sottoscritto tecnico incaricato Carolo geom. Rudi, con studio in Dueville via Alcide De Gasperi n° 33, iscritto all'Albo di Geometri della Provincia di Vicenza al n° 1721, le fornisce il più provabile valore di mercato degli immobili appresso indicati.

Le unità immobiliari sono site in Comune di Arzignano in via A.Fogazzaro n. 23, individuate all'Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 24°:

Catasto Fabbricati:

- m.n° 591 sub 1 _ cat. C/6 classe 3^a consistenza 25 mq, Piano T - Rendita Catastale Euro 78,76
- m.n° 591 sub 2 _ cat. A/7 classe 1^a consistenza 7 vani, Piano T-1 - Rendita Catastale Euro 719,42

Gli stessi sono intestati a:

- [redacted] nata a ARZIGNANO il [redacted] Cod.Fiscale [redacted] Proprieta' 1/5
- [redacted] nato a ARZIGNANO il [redacted] Cod.Fiscale [redacted] Proprieta' 1/5
- [redacted] nato a ARZIGNANO il [redacted] Cod.Fiscale [redacted] Proprieta' 1/5
- [redacted] nato a ARZIGNANO il [redacted] Cod.Fiscale [redacted] Proprieta' 1/5
- [redacted] nato a ARZIGNANO il [redacted] Cod.Fiscale [redacted] Proprieta' 1/5



GEOMETRA RUDI CAROLO

Trattasi di un edificio unifamiliare edificato nel 1966 in base ad autorizzazione edilizia del 04/07/1966, in un tipico contesto di espansione del centro storico comunale, dove nei lotti frazionati si ricavava anche la strada di accesso congiuntamente ai lotti limitrofi, l'intorno è composto da edifici simili aventi le stesse caratteristiche e rifiniture tipiche del periodo della loro edificazione.

Esternamente l'immobile si presenta in mediocre stato d'uso, come in parte gli edifici del suo intorno, in particolari quelli che come quello in oggetto sono stati costruiti negli anni '60 e da allora non hanno subito interventi di ristrutturazione, il coperto, a vista, sembra in buono stato probabilmente a seguito di un intervento di manutenzione eseguito non molti anni fa.

Accedendo al piano terra dall'esterno si attraversa un portico ricavato al di sotto del piano superiore (cucina) pavimentato in porfido opus incerta come anche il cortile esterno e i marciapiedi, quelli laterali e sul retro sono in cemento liscio, nell'ingresso vi è la scala di accesso al piano primo, tutta la pavimentazione è in marmo, proseguendo si entra in una stanza dove vi è un caminetto e anche la caldaia dell'edificio, oltre la stessa vi è un piccolo disbrigo da cui si accede ad un bagno, ad un'altra stanza e all'autorimessa. La prima stanza è pavimentata in piastrelle di gres di vecchio formato tipico degli anni '60, il bagno, che è di recente costruzione, ha pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica, la seconda stanza ha pavimento in laminato posato sul vecchio pavimento quasi sicuramente simile a quello della prima stanza, l'autorimessa ha il pavimento in cemento liscio, serramenti in legno con vetro normale, basculante in legno color marrone, impianti funzionanti ma da verificare, tutti i locali interni hanno altezza interna di 2,40 ml.

Al piano primo, dal vano scale, si accede alla cucina, al salotto e al reparto notte, la cucina e il salotto sono collegati internamente e danno sul balcone esterno, oltre il salotto vi è una stanzetta ad uso cameretta, il reparto notte si compone di due camere e un bagno, la cucina è pavimentata e rivestita in piastrelle di ceramica come il bagno, il salotto è pavimentato in moquette, le camere hanno la pavimentazione in legno, serramenti in legno con vetro normale a parte di quello del vano scale che è in alluminio, persiane in plastica color beige, impianti funzionanti ma da verificare, tutti i locali interni hanno altezza interna di 3,00 ml.

Esternamente vi è un terrazzino pavimentato in piastrelle in gres.

Si sono scaricate le planimetrie catastali delle unità che compongono l'unità e la proprietà mi ha fornito copia del progetto con cui è stata autorizzata la costruzione dello stesso.

La verifica urbanistica e catastale evidenzia la difformità nell'aver ricavato un disbrigo, un bagno e una stanza al piano terra al posto dell'autorizzata cantina, altezza del piano di 2,40 ml anziché quanto autorizzato di 2,25, al piano primo non si rilevano particolari variazioni se non la realizzazione di un finestrone in salotto al posto di una porta finestra che dà sul balcone esterno.

Al fine di regolarizzare le difformità è da valutare se tali opere rientrano alla data del 1 settembre 1967 e se per il comune tale data è presa a riferimento per la sanabilità automatica della stessa e procedere, infine, con un nuovo accatastamento che regolarizzi lo stato dei luoghi.

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, dallo stato d'uso, dalla manutenzione e dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località.

GEOMETRA RUDI CAROLO

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE									
Abitazione				coeff.		valore			
Piano terra	mq	61,40	x	0,70	x	920,00	€uro	39.541,60	
Autorimessa	mq	30,00	x	0,60	x	920,00	€uro	16.560,00	
Portico garage	mq	10,37	x	0,33	x	920,00	€uro	3.148,33	
Portico ingresso	mq	19,30	x	0,33	x	920,00	€uro	5.859,48	
Piano primo	mq	110,71	x	1,00	x	920,00	€uro	101.853,20	
Balcone	mq	10,37	x	0,25	x	920,00	€uro	2.385,10	
Scoperto	mq	284,00	x	0,10	x	920,00	€uro	26.128,00	
Valore abitazione							€uro	195.475,71	

Diconsi Euro centonovantacinquemilaquattrocentosettantacinque/71 per l'intero valore dell'unità

Si arrotonda a 195.000,00 €uro per l'intero valore

(€uro centonovantacinquemila/00)

Visto che la perizia ha ad oggetto la valutazione della sola quota di proprietà della :
che è pari ad 1/5 dell'intero, si ha che:

Valore della quota di proprietà del signora _ 35.100,00 €uro

(€uro trentacinquemilacento/00)

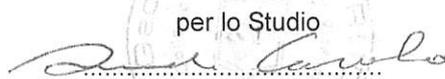
In previsione di una eventuale cessione della sola quota della signora i vista la eventuale
difficoltà si ritiene di ridurre la stessa del 15% al fine di facilitarne la vendita, pertanto si ha che:

Valore della quota ridotta di proprietà del signora _ 29.835,00 €uro

(€uro ventinovemilaottocentotrentacinque/00)

Distinti Saluti,

Dueville, 13/11/2024

per lo Studio

(Carolo geom.Rudi)

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratto catastale ed estratto dal Piano Urbanistico
- Visura catastale
- Planimetrie
- Ispezione ipotecaria

GEOMETRA RUDI CAROLO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista da via A.Fogazzaro – lato sud



Vista da via A.Fogazzaro – lato sud ovest



Vista da via A.Fogazzaro – lato sud est



Vista retro edificio – lato nord



Vista fianco edificio – lato est



Vista fianco edificio – lato ovest

GEOMETRA RUDI CAROLO



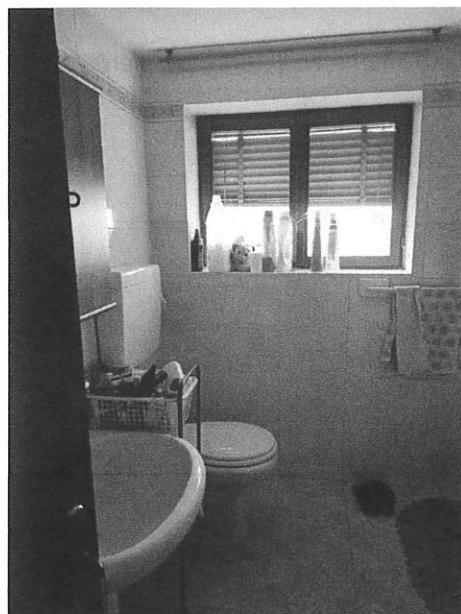
Vista esterna dell'ingresso e del giardino



Vista portico d'ingresso



Vista interna stanza piano terra



Vista bagno piano terra



Vista stanza piano terra



Vista interna autorimessa piano terra

GEOMETRA RUDI CAROLO



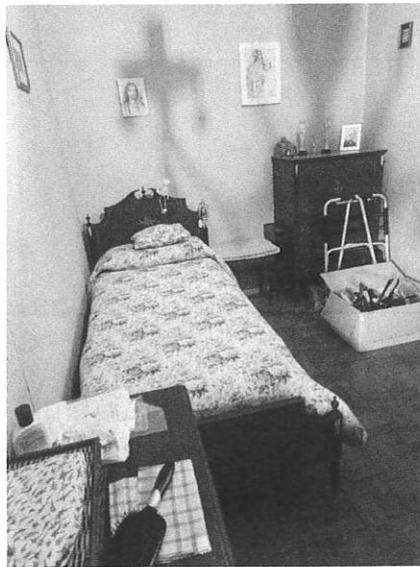
Vista interna scale accesso piano primo



Vista interna cucina



Vista interna salotto



Vista interna cameretta



Vista interna bagno piano primo



Vista interna camera

GEOMETRA RUDI CAROLO

Data presentazione: 13/11/1967 - Data: 27/06/2022 - n. T138671 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L

PLANIMETRIE CATASTALI

MODULARIO
T. - Cat. S. 7. - 266



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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 621)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

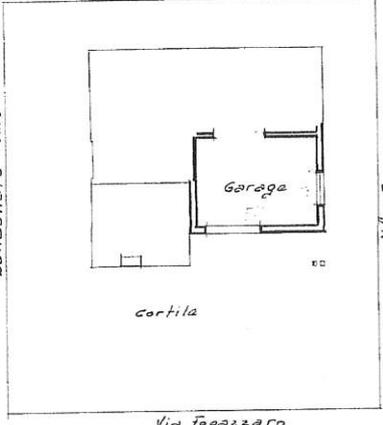
Lire
30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Arzignano Via Fogazzaro

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza 5 15006

p.t. H: 240



Sez. D Fog. 5° m.n. 224-bc
J.2000

am	bc	bd	be	am
Via Fogazzaro				
ah	ar	v	bb	ba

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 591



Compilata dal Geom. Uberto Papala
(Titolo, nota e rogato del terreno)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Vicenza

DATA 26.10.1967

Firma: Geo. Uberto Papala

Data presentazione: 13/11/1967 - Data: 27/06/2022 - n. T138671 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X378) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Uff. (Uff. planimetrie, in aff.)

Planimetria m.n.° 591 sub 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2022 - Comune di ARZIGNANO (VI) - Foglio 24 - Particella 591 - Subalterno 1 - VIA ANTONIO FOGGAZZARO n. 19 Piano 1

GEOMETRA RUDI CAROLO

Data presentazione: 13/11/1967 - Data: 27/06/2022 - n. T138672 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L

MODULARIO
F. - Cat. 3.7. - 368



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 637)

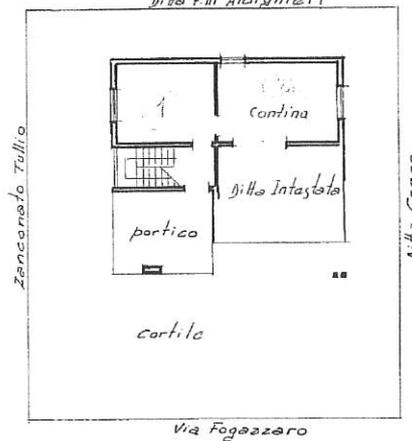
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Arzignano Via Fogazzaro

Ditta ...

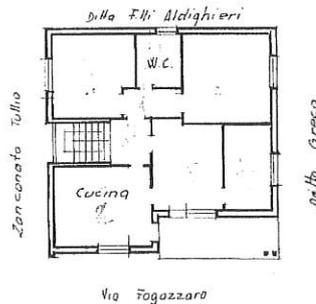
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di Vicenza

S 15028

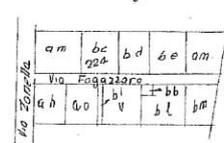
p.t. H: 240



1° p. H: 300



Sez. D fog. 5 m.n. 22a b-c



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 216



ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal Geom. Uberto Rapale
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Vicenza

DATA 26.10.1967

Firma: Geometra Rudi

Data presentazione: 13/11/1967 - Data: 27/06/2022 - n. T138672 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti.

Planimetria m.n° 591 sub 2