

RAPPORTO DI STIMA

Codice Pratica: ---- Data valutazione: 10/06/2024 Rev.: -
Codice cliente: ---- Cliente: [REDACTED]

RICHIEDENTE STIMA



OGGETTO DI STIMA

Regione:	Veneto	Provincia:	Vicenza
Comune:	Chiampo	Località:	----
Indirizzo:	Via Angiò	C.A.P.:	36072
Destinazione:	Residenziale/Agricola	Tipologia:	Appartamento con terreni agricoli

ESTREMI DEL VALUTATORE

Titolo:	Geometra	Nominativo:	Sartori Nicola
Ordine di appartenenza:	Collegio dei Geometri Rovigo	N. di iscrizione:	1254
Data di iscrizione ordine:	Marzo 1994		

PROSPETTO PRINCIPALE



CARATTERISTICHE E LIMITI DELL'INCARICO

Il sottoscritto geom. Nicola Sartori, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Rovigo al n. 1254 – Certificato n. B01-318 Norma UNI 11558 – Titolo REV-IT/IsIVI/2020/11, responsabile del Servizio Valutazioni Immobiliari dello "Studio Tecnico Sartori" con sede legale in Trissino via Vicenza n. 8, attesta che il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, V Edizione, 2018) e alle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (ABI, aprile 2022) in esso contenute.

Finalità della presente stima è la determinazione del più probabile Valore di Mercato attribuibile ad un appartamento con deposito e terreni agricoli circostanti, il tutto ubicato nel Comune di Chiampo (VI), in via Angiò n. 16.

Secondo l'International Valuation Standards 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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto presso i beni - effettuato in data 28/05/2024 - e di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona.

A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica, resa disponibile dalla committenza, dalla quale si è rilevato l'individuazione catastale, le consistenze, e i titoli edilizi.

Sono esclusi dalla presente valutazione gli impianti specifici e ogni altro contenuto presente all'interno degli immobili, inclusi gli arredi, le opere d'arte, le merci, i semilavorati, i prodotti finiti e, in generale, ogni altro bene non espressamente indicato.

Non si sono considerate le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

In conformità ai criteri estimativi internazionali, la valutazione non considera i costi di transazione (tasse, consulenze legali e professionali, ecc.) correlati alla compravendita dei beni stimati.

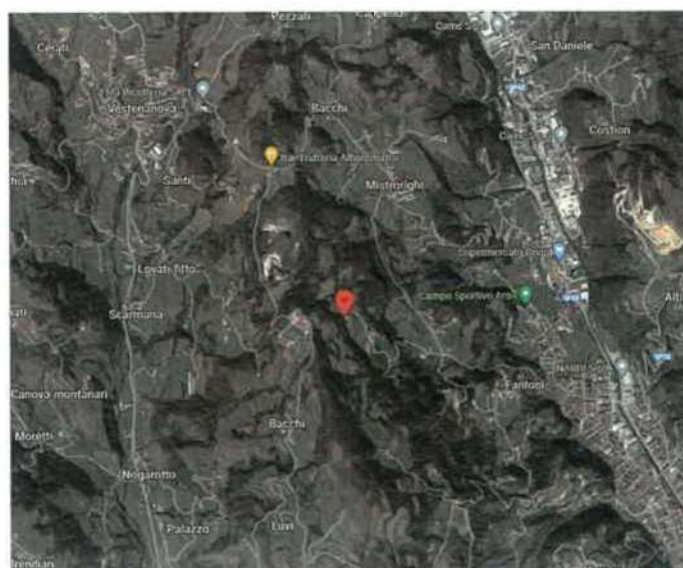
UBICAZIONE

L'immobile e i terreni oggetto di valutazione sono ubicati in una zona periferica del Comune di Chiampo (VI) e più precisamente in Via Angiò n. 16, zona collinare posta a circa 3,5 chilometri dal nucleo centrale del paese e dai principali servizi. Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato prevalentemente da fabbricati a destinazione residenziale inseriti in un contesto agricolo/collinare con una densità abitativa bassa. La zona è facilmente raggiungibile in auto ma non è servita da mezzi pubblici e per detta ragione risultano limitati gli spostamenti. La farmacia Comunale di Chiampo in Piazzale Mariano Rumor n. 1 è a circa 4,6 km.; l'Istituto di Credito più vicino (Banca delle Terre Venete - BCC – Chiampo) è ubicato in via dal Maso Bruno - 60 a quasi 5,0 km. L'ufficio postale più vicino si trova in via Pino Giuseppe n. 4 a circa 4,7 km. E le attività commerciali di prima necessità sono a circa 3 km. Mentre il Supermercato più vicino (Lidl) è a circa 3,4 km.

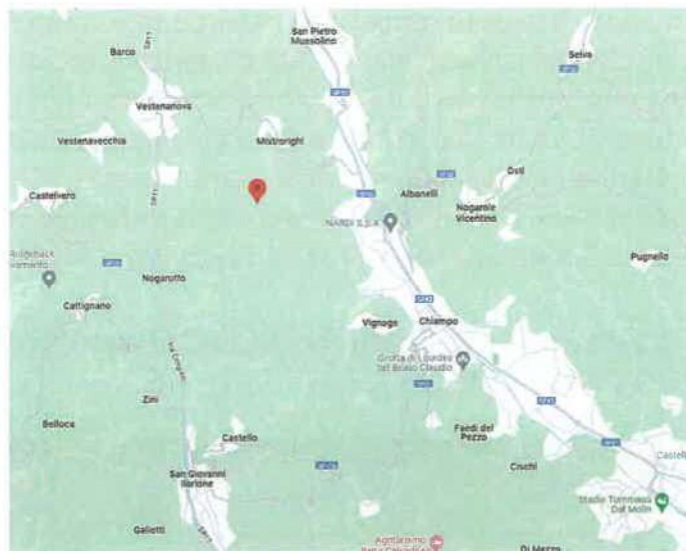
L'accesso autostradale più prossimo è localizzato a circa 20 chilometri, presso il casello di Montecchio Maggiore (VI) - autostrada "A4 Milano-Venezia".



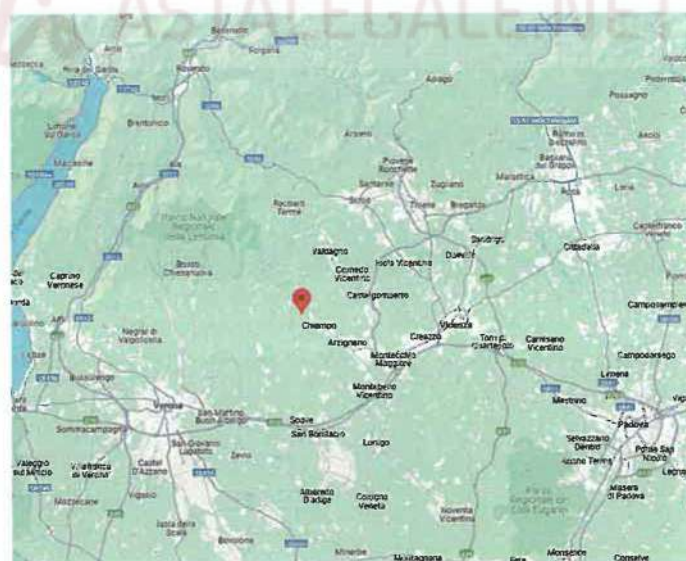
Vista aerea dettaglio



Vista aerea generale



Mappa stradale dettaglio



Mappa stradale generale

DESCRIZIONE

Le proprietà immobiliari oggetto di valutazione sono composte essenzialmente da un appartamento al piano primo con relativo deposito agricolo al piano terra (facenti parte in origine di un complesso abitativo/rurale più grande dei quali costituiscono un ampliamento più recente costruito in aderenza sul lato Est e Nord) oltre a vari terreni agricoli.

In particolare le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano così composti:

- **Fg. 17 part. 445 sub. 15:** appartamento ubicato al piano primo, facente parte di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra, composta complessivamente da tre unità abitative e tre locali di deposito. L'abitazione oggetto di valutazione, accessibile da ingresso comune e scala interna esclusiva sprovvista di ascensore e priva di separazioni dall'ingresso, è composta al piano primo da ingresso, cucina con terrazzo, soggiorno, corridoio centrale che collega un bagno e tre camere; completa l'unità una corte esclusiva al piano terra.

Le strutture verticali sono in muratura a blocchi e pilastri in cemento armato. I solai sono in latero-cemento. Il tetto è composto da una struttura a muretti, tavelloni e cappa in cemento con manto di copertura in tegole. I pavimenti sono in ceramica e i rivestimenti dei gradini della scala e dei pianerottoli in lastre di granito. Le finiture sono di livello economico. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso al piano terra è in alluminio e vetro. Lo stato conservativo è sufficiente.

L'impianto termico è a gas metano con corpi scaldanti in elementi in acciaio stampato. L'impianto elettrico è datato e non è dotato di certificazione a norma.

- **Fg. 17 part. 445 sub. 11:** deposito che si sviluppa su due livelli fuori terra, composta al piano terra da deposito attrezzi agricoli con corte esclusiva e una legnaia al piano primo.

Le strutture verticali sono in muratura in cemento armato e blocchi di cemento. I solai sono in latero-cemento e in legno. Il tetto è composto da una struttura in travi e travetti di legno e manto di copertura in lastre di Eternit. I pavimenti sono in cemento. Le finiture sono di livello economico. Lo stato conservativo è appena sufficiente.

- **Fg. 17 mapp. 90-91-92-93-499-518-519-525-526-527-545-546-515-517-520-523-524-528-529-532-533-534-536-538-540-542-544:** i vari terreni agricoli censiti al Catasto Terreni al Fg. 17 sono composti da n. 27 mappali aventi una superficie catastale complessiva pari a 12.031,00 mq, di cui 10.221,00 coltivati a prato ed i rimanenti a bosco; i terreni sono localizzati lungo via Angiò, nelle vicinanze del fabbricato sopra descritto (part. 445), caratterizzati da una giacitura irregolare e collinare, con una buona esposizione solare, facilmente accessibile dalla corte;

- **Fg. 13 mapp. 117-118-223:** terreno agricolo composto da n. 3 mappali avente una superficie catastale complessiva pari 3.609,00 mq, mantenuti a bosco; i terreni sono localizzati nelle vicinanze di via Faggiana, caratterizzati da una giacitura irregolare e collinare, con una buona esposizione solare, raggiungibili solo con mezzi agricoli;

- **Fg. 15 mapp. 131-132:** terreno agricolo composto da n. 2 mappali avente una superficie catastale complessiva pari 2.527,00 mq, mantenuti a bosco; i terreni sono localizzati nelle vicinanze di via Faggiana, caratterizzati da una giacitura irregolare e collinare, con una buona esposizione solare, raggiungibili solo con mezzi agricoli.

Consistenze fabbricati e pertinenze – rilevate da planimetrie catastali:

Destinazione	Identificativo			Piano	Superficie lorda (mq)	Coeff. (%)	A corpo	Superficie comm. (mq)
	Fg.	Part.	Sub.					
Appartamento	17	445	15	1°	125,00	100%	-	125,00
Poggiolo	17	445	15	1°	7,00	30%	-	2,10
Corte esclusiva	17	445	15	T	38,00	10%	-	3,80
Deposito attrezzi agricoli	17	445	11	T	76,00	25%	-	19,00
Legnaia	17	445	11	1°	76,00	15%	-	11,40
Corte esclusiva	17	445	11		59,00	2%	-	1,20
Totale					381,00			162,50

 ASTALEGALE.NET

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione fornita, i beni risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza: Comune di Chiampo (VI).

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Porz.	Qualità	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
13	117	-	Cast Frutto	1	1.287,00	1,66	0,66
13	118	-	Incolt Prod	1	1.050,00	0,22	0,11
13	223	-	Incolt Prod	1	1.272,00	0,26	0,13
15	131	-	Incolt Prod	1	2.155,00	0,45	0,22
15	132	-	Bosco Ceduo	1	372,00	0,48	0,08
17	90	-	Bosco Ceduo	3	786,00	0,57	0,16
17	91	-	Bosco Ceduo	4	706,00	0,33	0,15
17	92	-	Prato	4	1.671,00	3,88	2,16
17	93	-	Bosco Ceduo	2	198,00	0,20	0,04
17	499	-	Semin Arbor	7	43,00	0,04	0,10
17	518	-	Seminativo	5	730,00	1,32	2,07
17	519	-	Seminativo	5	3.573,00	6,46	10,15
17	525	-	Seminativo	5	3.049,00	5,51	8,66
17	526	-	Seminativo	5	22,00	0,04	0,06
17	527	-	Seminativo	5	4,00	0,01	0,01
17	545	-	Prato	4	364,00	0,85	0,47
17	546	-	Prato	4	3,00	0,01	0,01
17	515	-	Incolt Prod	1	7,00	0,01	0,01
17	517	-	Incolt Prod	1	215,00	0,04	0,02
17	520	-	Incolt Prod	1	67,00	0,01	0,01
17	523	-	Incolt Prod	1	150,00	0,03	0,02
17	524	-	Incolt Prod	1	38,00	0,01	0,01
17	528	-	Bosco Ceduo	4	72,00	0,03	0,01
17	529	-	Bosco Ceduo	4	51,00	0,02	0,01
17	532	-	Bosco Ceduo	4	5,00	0,01	0,01
17	533	-	Bosco Ceduo	4	32,00	0,01	0,01
17	534	-	Bosco Ceduo	4	8,00	0,01	0,01
17	536	-	Incolt Prod	1	60,00	0,01	0,01
17	538	-	Incolt Prod	1	64,00	0,01	0,01
17	540	-	Incolt Prod	1	39,00	0,01	0,01
17	542	-	Incolt Prod	1	40,00	0,01	0,01
17	544	-	Incolt Prod	1	34,00	0,01	0,01

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Cat.	Rendita
					°	Vani	Mq/mc	mq	(€)
17	445	15	T-1	A/3	2	5,5	-	127,00	397,67
17	445	11	T-1	C/2	2	-	138,00	159,00	199,56

Regolarità catastale: dal sopralluogo del 28 / 05 / 2024 si rilevano le seguenti difformità:

Part. 445 sub. 11:

- altezze riportate in planimetria non corrette;
- il posizionamento e numero dei pilastri errato;
- chiusura di una porzione del deposito con serramenti.

Inoltre:

- su un terreno di proprietà è stata realizzata una tettoia di dimensioni notevoli con struttura portante in legno e copertura in lastre di metallo grecate;
- altre tettoie per il ricovero della legna sono state realizzate sempre con struttura in legno e copertura con onduline di vario materiale.

Previo verifica urbanistica, per l'aggiornamento della documentazione catastale e/o il ripristino dello stato autorizzato si preventiva un costo di circa € 3.000,00.





URBANISTICA

Di seguito di C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica):



CITTA' di CHIAMPO
Provincia di Vicenza

Marche da bollo

*Id. n. 01210397882085 del 31/05/2023
Id. n. 01220815394222 del 09/06/2023
Id. n. 01220815394211 del 09/06/2023*

(assolte in modo virtuale)

Pratica S.U.A.P. n. PRNDR93C15A459Z-26052023-1736 e ss. ii.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380)

Vista la domanda di C.D.U. presentata in data 01/06/2023, con prot. n. 0240180 e ss. ii., dal Geom. Marchetto Giovanni, in qualità di Procuratore Speciale del Sig. Pernigotto Andrea;

Visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale "Valle del Chiampo", redatto ai sensi degli artt. 15 e 16, della L.R. 11, del 23/04/2004 e ss.mm.ii., adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13, del 28/04/2014;

Visto il Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 100, del 14/07/2015, pubblicato al B.U.R. Veneto n. 79, del 14/08/2015, con il quale si ratifica, ai sensi degli artt. 15 e 16, della L.R. 11, del 23/04/2004 e ss.mm.ii., l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale "Valle del Chiampo";

Vista la "Variante Generale n. 1 al Piano degli Interventi. Controdeduzione alle osservazioni pervenute ed approvazione definitiva relativa alle sole parti oggetto di ripubblicazione (art. 18, comma 4, L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 36, del 31/07/2017", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 58, del 20/12/2017;

Vista la "Variante Generale n. 2 al Piano degli Interventi. Controdeduzione alle osservazioni pervenute ed approvazione definitiva relativa alle sole parti oggetto di ripubblicazione (art. 18, comma 4, L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19, del 22/04/2021", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53, del 27/10/2021;

Vista la "Variante Generale n. 3 al Piano degli Interventi. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed approvazione definitiva relativa alle sole parti oggetto di ripubblicazione (art. 18, comma 4, L.R. 11/2004) di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 78, del 20/12/2022", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 31, del 28/04/2023;

Richiamato il Decreto del Sindaco n. 15 del 04/04/2023, prot. 7018/2023, con il quale l'Ing. Storato è stata nominata Responsabile del Servizio dell'Area n. 5;

Visto il Decreto del Sindaco n. 25 del 09/06/2023, avente ad oggetto "Funzioni vicarie del Responsabile Area n. 4 "Lavori Pubblici" della responsabilità dell'Area 5 "Edilizia Privata, Urbanistica e SUAP" dal 12 al 23 giugno 2023";

SI CERTIFICA

che i terreni di seguito citati, siti in questo Comune, hanno la seguente destinazione di zona:



Foglio	Mappale	Piano degli interventi – Variante Generale n. 3 (attualmente vigente)
13	117	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) Vincolo idrogeologico/forestale <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici
13	118	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) Vincolo idrogeologico/forestale <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici (parte)
13	223	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) Vincolo idrogeologico/forestale <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (parte) Corridoi ecologici (parte) Zona agricola (parte)
15	131	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 Vincolo idrogeologico/forestale <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Aree idonee (parte) Area idonea a condizione (parte) Aree non idonee (parte) <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (parte) Corridoi ecologici (100%) Zona agricola (parte)



15	132	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 Vincolo idrogeologico/forestale <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (parte) Corridoi ecologici (100%) Zona agricola (parte)
17	90	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione (parte) Aree non idonee (parte) <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici
17	91	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) Aree di pertinenza delle cave (parte) <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione (parte) Aree non idonee (parte) <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici (parte)
17	92	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) Aree di pertinenza delle cave (parte) <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione (parte) Aree non idonee (parte) <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici (parte)



17	93	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione (parte) Aree non idonee (parte) <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici (parte)
17	499	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
17	515	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 Fascia di rispetto degli allevamenti Fascia di rispetto degli elettrodotti <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione (parte) Aree non idonee (parte) <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici
17	517	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) Aree di pertinenza delle cave (parte) <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione (parte) Aree non idonee (parte) <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici (parte)
17	518	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)



17	519	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) Aree di pertinenza delle cave (parte) <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione (parte) Aree non idonee (parte) <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici (parte)
17	520	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici (parte)
17	523	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte) Aree di pertinenza delle cave (parte) <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione (parte) Aree non idonee (parte) <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) Corridoi ecologici (parte)
17	524	<u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u> Ambiti naturalistici di livello regionale Vincolo idrogeologico/forestale <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u> Aree agricole e prati a colture permanenti



- | | | |
|----|-----|---|
| 17 | 525 | <p><u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
 Ambiti naturalistici di livello regionale
 Vincolo idrogeologico/forestale
 Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte)
 Aree di pertinenza delle cave (parte)
 <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
 Area idonea a condizione (parte)
 Aree non idonee (parte)
 <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
 Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
 Corridoi ecologici (parte)
 Ambiti di tutela delle aggregazioni edilizie (parte)</p> |
| 17 | 526 | <p><u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
 Ambiti naturalistici di livello regionale
 Vincolo idrogeologico/forestale
 Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte)
 Aree di pertinenza delle cave (parte)
 <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
 Area idonea a condizione (parte)
 Aree non idonee (parte)
 <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
 Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
 Corridoi ecologici (parte)</p> |
| 17 | 527 | <p><u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
 Ambiti naturalistici di livello regionale
 Vincolo idrogeologico/forestale
 <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
 Area idonea a condizione
 <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
 Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)</p> |
| 17 | 528 | <p><u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
 Ambiti naturalistici di livello regionale
 Vincolo idrogeologico/forestale
 Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
 Fascia di rispetto degli elettrodotti (parte)
 <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
 Area idonea a condizione (parte)
 Aree non idonee (parte)
 <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
 Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
 Corridoi ecologici</p> |



- 17 529 Tav. P1a: Vincoli e Tutele
Ambiti naturalistici di livello regionale
Vincolo idrogeologico/forestale
Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
Fascia di rispetto degli elettrodotti (parte)
Fascia di rispetto degli allevamenti (parte)
Tav. P2a: Invarianti e Fragilità
Area idonea a condizione (parte)
Aree non idonee (parte)
Tav. P3a: Disciplina del Suolo
Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
Corridoi ecologici
- 17 532 Tav. P1a: Vincoli e Tutele
Ambiti naturalistici di livello regionale
Vincolo idrogeologico/forestale
Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
Fascia di rispetto degli elettrodotti (parte)
Tav. P2a: Invarianti e Fragilità
Aree non idonee
Tav. P3a: Disciplina del Suolo
Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
Corridoi ecologici
- 17 533 Tav. P1a: Vincoli e Tutele
Ambiti naturalistici di livello regionale
Vincolo idrogeologico/forestale
Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
Fascia di rispetto degli elettrodotti (parte)
Fascia di rispetto degli allevamenti (parte)
Tav. P2a: Invarianti e Fragilità
Area idonea a condizione (parte)
Aree non idonee (parte)
Tav. P3a: Disciplina del Suolo
Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
Corridoi ecologici
- 17 534 Tav. P1a: Vincoli e Tutele
Ambiti naturalistici di livello regionale
Vincolo idrogeologico/forestale
Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
Fascia di rispetto degli allevamenti
Tav. P2a: Invarianti e Fragilità
Area idonea a condizione
Tav. P3a: Disciplina del Suolo
Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
Corridoi ecologici



- | | | |
|----|-----|---|
| 17 | 536 | <p><u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
 Ambiti naturalistici di livello regionale
 Vincolo idrogeologico/forestale
 Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
 Fascia di rispetto degli elettrodotti
 <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
 Aree non idonee
 <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
 Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
 Corridoi ecologici</p> |
| 17 | 538 | <p><u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
 Ambiti naturalistici di livello regionale
 Vincolo idrogeologico/forestale
 Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
 Fascia di rispetto degli elettrodotti
 <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
 Aree non idonee
 <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
 Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
 Corridoi ecologici</p> |
| 17 | 540 | <p><u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
 Ambiti naturalistici di livello regionale
 Vincolo idrogeologico/forestale
 Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte)
 Fascia di rispetto degli allevamenti
 <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
 Area idonea a condizione
 <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
 Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
 Corridoi ecologici (parte)</p> |
| 17 | 542 | <p><u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
 Ambiti naturalistici di livello regionale
 Vincolo idrogeologico/forestale
 Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte)
 Fascia di rispetto degli allevamenti
 <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
 Area idonea a condizione
 <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
 Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)
 Corridoi ecologici (parte)</p> |
| 17 | 544 | <p><u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
 Ambiti naturalistici di livello regionale
 Vincolo idrogeologico/forestale
 <u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
 Area idonea a condizione
 <u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
 Aree agricole e prati a colture permanenti (100%)</p> |



- | | | |
|----|-----|--|
| 17 | 545 | <u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
Ambiti naturalistici di livello regionale
Vincolo idrogeologico/forestale
Territori coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte)
Aree di pertinenza delle cave (parte)
<u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
Area idonea a condizione (parte)
Aree non idonee (parte)
<u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) |
| 17 | 546 | <u>Tav. P1a: Vincoli e Tutele</u>
Ambiti naturalistici di livello regionale
Vincolo idrogeologico/forestale
<u>Tav. P2a: Invarianti e Fragilità</u>
Area idonea a condizione
<u>Tav. P3a: Disciplina del Suolo</u>
Aree agricole e prati a colture permanenti (100%) |

La verifica della destinazione di zona è avvenuta mediante sovrapposizione della documentazione prodotta dal richiedente con la cartografia agli atti, con ogni possibile discordanza dovuta alle diverse qualità delle cartografiche, che non risultano mai perfettamente collimabili seppur sovrapposte con la massima cura.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia il presente in carta resa legale su richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge, ed ha validità di mesi 12 (dodici) dalla data di rilascio, fatte salve eventuali variazioni degli strumenti urbanistici.

Chiampo, lì 20/06/2023

Per il Responsabile Area 5
Edilizia Privata, Urbanistica e S.U.A.P.

Il Responsabile AREA 4
Lavori Pubblici

Geom. Pasquale De Maria
*documento informatico firmato digitalmente
 ai sensi del Testo Unico D.P.R. 445/2000,
 del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate*

Elenco titoli autorizzativi:

<i>Tipologia</i>	<i>n.</i>	<i>Prot.</i>	<i>Data</i>	<i>Note</i>
Concessione edilizia	169/77	1-767	27/09/1977	Ristrutturazione
Concessione edilizia	96C/0676	---	05/02/1998	Sanatoria
D.I.A.	004760	---	16/02/2000	Scarico sub Irrigazione

Note: La due diligence edilizia, che è circoscritta all'unità immobiliare in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Committente e/o Figura incaricata o, su incarico dello stesso, dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito (R.4.3.1 Linee Guida ABI).

Regolarità edilizia: Sulla base della documentazione fornita, si precisa quanto segue:

- Dalla tavola progettuale allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n. 96C/0676 del 05/02/1998 non vi è corrispondenza con lo stato di fatto del deposito sub. 11, in particolare una differenza sulle altezze interne dei vani, il posizionamento e numero dei pilastri e la chiusura di una porzione del deposito con serramenti;
- Non è stata fornito il Certificato di Agibilità dell'abitazione, in particolare della Concessione edilizia in sanatoria n. 96C/0676 del 05/02/1998 venivano specificate le seguenti condizioni:
 - a) Sia ottenuto prima della presentazione dell'abitabilità e/o agibilità l'Autorizzazione all'attivazione dello scarico delle acque reflue civili e/o industriali dall'ente competente;
 - b) Sia ottenuto prima della presentazione dell'abitabilità e/o agibilità il certificato di prevenzione incendi se l'attività rientra tra quelle contemplate dal D.P.R. 577/82 e per le attività produttive l'ottenimento del parere favorevole del servizio igiene del lavoro dell'ULSS;
- Non sono stati forniti i titoli edilizi collegati alla variazione catastale con prot. N. VI0139612 del 19/06/2013 con causale "frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni". Risulterebbe necessario, pertanto, effettuare una più approfondita verifica della documentazione urbanistica presso l'U.T. comunale.

L'eventuale regolarizzazione è attuabile mediante presentazione di adeguata pratica edilizia in sanatoria con una spesa stimata di circa € 6.000,00 escluse eventuali sanzioni amministrative, oltre all'eventuale spesa per la rimozione di tali manufatti non sanabili.

VINCOLI E SERVITÙ

Il sottoscritto in questa fase è stato esonerato dal proprietario stesso dalla verifica di tutti gli atti di provenienza ed eventuali vincoli o servitù che potrebbero essere presenti nella documentazione non fornita.

MERCATO IMMOBILIARE

La ricerca di mercato effettuata ha preso in considerazione appartamenti situati all'interno del Comune di Chiampo (VI) e/o nei comuni limitrofi. Sulla base del grado di finitura, della localizzazione, della tipologia e dell'epoca di costruzione, i prezzi unitari relativi alle offerte immobiliari rilevate si attestano tra i 665,00 €/mq e gli 685,00 €/mq.

ELEMENTI di COMPARAZIONE – Abitazione

		
DESCRIZIONE Chiampo (VI) Appartamento al primo piano in contesto di quattro unità abitative dotato di luminosa zona giorno con cucina separata, dove ospitare comodamente amici e parenti, due camere matrimoniali e bagno. Autorimessa, cantina e bagno al piano terra. L'immobile è dotato di area esterna privata. Stato: sufficiente Data annuncio: marzo 2024 Fonte: asking price Superficie: 146,00 mq Prezzo: 135.000,00 € Sconto: 10 % Prezzo unitario scontato: 830 €/mq	DESCRIZIONE Chiampo (VI) Appartamento al piano terzo con pertinenze sito a Chiampo (VI), in un contesto collinare di prima periferia. L'unità fa parte di una palazzina di cinque piani, di cui uno seminterrato, realizzata nel 1980 con struttura in cemento armato. Stato: sufficiente Data annuncio: maggio 2024 Fonte: asking price Superficie: 154,00 mq Prezzo: 130.000,00 € Sconto: 10 % Prezzo unitario scontato: 760 €/mq	DESCRIZIONE Altissimo (VI) Molino: Proponiamo in vendita in un contesto di sole 4 unità abitative appartamento dalle generose metrature. La soluzione è posta al secondo ed ultimo piano di un complesso residenziale recente e referenziato Stato: sufficiente Data annuncio: maggio 2024 Fonte: asking price Superficie: 135,00 mq Prezzo: 100.000,00 € Sconto: 10 % Prezzo unitario scontato: 665 €/mq
AGGIUSTAMENTI (*)		
COEFFICIENTE UBICAZIONE	COEFFICIENTE UBICAZIONE	COEFFICIENTE UBICAZIONE
-10%	-5%	0%
COEFFICIENTE STATO MANUTENTIVO	COEFFICIENTE STATO MANUTENTIVO	COEFFICIENTE STATO MANUTENTIVO
-5%	0%	0%
COEFFICIENTE DOTAZIONE IMPIANTISTICA	COEFFICIENTE DOTAZIONE IMPIANTISTICA	COEFFICIENTE DOTAZIONE IMPIANTISTICA
-5%	-5%	0%
altro: ----	altro: ----	altro: ----
0%	0%	0%
TOTALE AGGIUSTAMENTI	TOTALE AGGIUSTAMENTI	TOTALE AGGIUSTAMENTI
-20%	-10%	0%
PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ)	PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ)	PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ)
665,00	685,00	665,00

Note: (*) I coefficienti sono attribuiti, se necessario, al singolo comparativo rispetto al subject.

La ricerca di mercato effettuata ha preso in considerazione terreni agricoli situati nel Comune di Chiampo (VI) e nei comuni limitrofi. Sulla base della localizzazione, della morfologia, della coltura e della giacitura del terreno i prezzi unitari relativi alle offerte immobiliari rilevate si attestano tra i 3,40 €/mq e gli 4,75 €/mq.

ELEMENTI di COMPARAZIONE – Terreno agricolo (prato)		
		
DESCRIZIONE Chiampo (VI) In località Vignaga appezzamento di terreno in posizione panoramica e soleggiata composto da aree arboree, seminate, bosco ceduo e prato per un totale di 30.000 metri quadrati. Coltura: Prato Data annuncio: maggio 2024 Fonte: asking price Superficie: 30.000,00 mq Prezzo: 130.000,00 € Sconto: 0 % Prezzo unitario scontato: 4,35 €/mq	DESCRIZIONE Chiampo (VI) In zona collinare, lotto di terreno semi pianeggiante di circa 10.500 mq, con pozzo di acqua sorgiva nella proprietà in vendita. Il lotto è accessibile dalla strada comunale tramite un passaggio diretto. Coltura: Prato Data annuncio: maggio 2024 Fonte: asking price Superficie: 10.530,00 mq Prezzo: 50.000,00 € Sconto: 0 % Prezzo unitario scontato: 4,75 €/mq	DESCRIZIONE Arzignano (VI) Lotto di terreno agricolo per un totale di mq 23461 suddiviso in boschivo, seminativo e frutteto parzialmente piantumato con circa 300 ciliegi. Coltura: Mista Data annuncio: gennaio 2024 Fonte: asking price Superficie: 23.500,00 mq Prezzo: 80.000,00 € Sconto: 0 % Prezzo unitario scontato: 3,40 €/mq
AGGIUSTAMENTI (*)		
COEFFICIENTE UBICAZIONE 0% COEFFICIENTE TIPOLOGIA CULTURA 0% COEFFICIENTE IMPIANTO IRRIGAZIONE 0% altro: ---- 0% TOTALE AGGIUSTAMENTI 0% PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ) 4,35	COEFFICIENTE UBICAZIONE 0% COEFFICIENTE TIPOLOGIA CULTURA 0% COEFFICIENTE IMPIANTO IRRIGAZIONE 0% altro: ---- 0% TOTALE AGGIUSTAMENTI 0% PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ) 4,75	COEFFICIENTE UBICAZIONE 0% COEFFICIENTE TIPOLOGIA CULTURA 0% COEFFICIENTE IMPIANTO IRRIGAZIONE 0% altro: ---- 0% TOTALE AGGIUSTAMENTI 0% PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ) 3,40

Note: (*) I coefficienti sono attribuiti, se necessario, al singolo comparativo rispetto al subject.

GIUSTIFICAZIONE DELLA VALUTAZIONE

Le Fasce OMI dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Chiampo (VI), registrano i seguenti valori per il secondo semestre 2019:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: CHIAMPO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA COLLINARE OVEST

Codice zona: R2

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	710	970	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1600	L			

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni




geopoi® 50 m

Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

Di seguito si riportano i valori della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza del Comune di riferimento:

BORSA IMMOBILIARE

onLine

n. 29

RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

Anno 2023

disponibile anche in rete www.borsaimmobiliarevicenza.it

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

Compravendita

N.B.: I prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi possono avere rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato.

Il "nuovo" si differenzia dal "recente o ristrutturato a nuovo" sia per caratteristiche in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali sia per l'aumento dei costi di costruzione avvenuto dall'anno 2022.

Nella colonna "recente o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono comunque a immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile appartenga a una classe energetica inferiore, i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.

	nuovo (costruito dal 2022)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
CHIAMPO								
zona unica	*	*	1.275	1.675	375	650	10.000	12.000

Di seguito si riportano i più recenti Valori Agricoli Medi della Provincia di Vicenza (annualità 2021):

Ufficio del territorio di VICENZA



Data: 01/12/2021
Ora: 14.27.55

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 5

COLLINE DELL'AGNO

Comuni di: ARZIGNANO, BROGLIANO, CASTELGOMBERTO, CHIAMPÒ, CORNEDO VICENTINO, CREAZZO, GAMBELLARA, GAMBUGLIANO, MONTEBELLO VICENTINO, MONTECCHIO MAGGIORE, MONTE DI MALO, MONTEVIALE, MONTORSO VICENTINO, NOGAROLE VICENTINO, SAN PIETRO MUSSOLINO, SAN VITO DI LEGUZZANO, SCHIO (F), SOVIZZO, TRISSINO, ZERMEGHEDÒ

REGIONE AGRARIA N°: 6

COLLI BERICI

Comuni di: ALTAVILLA VICENTINA, ARCUGNANO, BARBARANO VICENTINO, BRENDOLA, CASTEGNERO, GRANCONA, LONGARE, MOSSANO, NANTO, SAN GERMANO DEI BERICI, VILLAGA, ZOVCENCEDO, VAL LIONA, BARBARANO MOSSANO

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	15000,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.) 14-(1) I VALORI VANNO DIMINUITI DEL 5% PER ZONA COLLINARE (TRA 301 A 700 M S.L.M.) E DEL 20% PER ZONE MONTANE (SUPERIORE A 700 M S.L.M.) CON RIFERIMENTO PUNTO PIÙ BASSO DEL TERRENO.)	15200,00	SI		1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.) 14-(1) I VALORI VANNO DIMINUITI DEL 5% PER ZONA COLLINARE (TRA 301 A 700 M S.L.M.) E DEL 20% PER ZONE MONTANE (SUPERIORE A 700 M S.L.M.) CON RIFERIMENTO PUNTO PIÙ BASSO DEL TERRENO.)
INCOLTO PRODUTTIVO	31500,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.) 12-INCOLTO IMPRODUTTIVO: AREA NON COLTIVABILE - INCOLTO PRODUTTIVO: AREA NON COLTIVATA MA PASSIBILE DI COLTIVAZIONE.) 13-LE AREE A SERVIZIO DEL FONDO QUALI: CAPEZZAGNE, FOSSI, SCOLI, ECC., ANCORCHÉ NON DIRETTAMENTE COLTIVATE, VANNO VALUTATE COME LE AREE COLTIVATE CONTERMINI SULLE QUALI INSISTONO.)	31900,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.) 12-INCOLTO IMPRODUTTIVO: AREA NON COLTIVABILE - INCOLTO PRODUTTIVO: AREA NON COLTIVATA MA PASSIBILE DI COLTIVAZIONE.) 13-LE AREE A SERVIZIO DEL FONDO QUALI: CAPEZZAGNE, FOSSI, SCOLI, ECC., ANCORCHÉ NON DIRETTAMENTE COLTIVATE, VANNO VALUTATE COME LE AREE COLTIVATE CONTERMINI SULLE QUALI INSISTONO.)
PRATO	78200,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.) 6-VEDI NOTE (1)-(4)-(9) DELLE ALTRE REGIONI AGRARIE) 8- (3.1)EQUIPARAZIONE-SEMINATIVO ARBORATO-SEMINATIVO - SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO-SEMINATIVO IRRIGUO)	79100,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.) 6-VEDI NOTE (1)-(4)-(9) DELLE ALTRE REGIONI AGRARIE) 8- (3.1)EQUIPARAZIONE-SEMINATIVO ARBORATO-SEMINATIVO - SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO-SEMINATIVO IRRIGUO)

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile è stata elaborata utilizzando la stima mono-parametrica, sulla base della ricerca di mercato relativa al segmento di riferimento per il cespite.

La metodologia applicata prevede di definire il più probabile Valore di Mercato sulla base delle risultanze di un'indagine, a partire dalle quotazioni di compravendita rilevate sul mercato di unità immobiliari assimilabili al bene oggetto di stima; nello specifico vengono presi in considerazione dati immobiliari di cui siano note le caratteristiche rilevanti che concorrono alla formazione del prezzo; tale prezzo di offerta viene poi opportunamente corretto in base allo sconto medio praticato in zone per simili tipologie. L'applicabilità di questa metodologia è legata alla quantità e qualità delle informazioni disponibili sul mercato di zona, che devono permettere il reperimento di un significativo campione di comparabili in termini di compravendita.

Ad una prima fase di indagine di reperimento e di scelta dei "comparables" segue una seconda fase di analisi che metta in luce quelle caratteristiche che possano essere utilizzate e rapportate con quelle del bene oggetto di stima. Si procede quindi alla scelta di parametri di aggiustamento opportuni e adeguati che permettano di pesare le caratteristiche effettuando un processo di aggiustamento tale da rendere omogenei i dati acquisiti. Si procede, infine, alla definizione di un parametro di valore unitario; dalle risultanze della nostra indagine si perviene che per immobili a destinazione residenziale con caratteristiche in parte assimilabili al bene oggetto di stima, i parametri di compravendita si attestano tra i 665,00 ed i 685,00 €/mq (vedi "Mercato Immobiliare") mentre per terreni a destinazione agricola si attestano tra i 3,40 ed i 4,75 €/mq.

Sulla base delle specificità del bene oggetto di stima si attribuisce un valore unitario relativo alla destinazione residenziale pari a 675,00 €/mq, per i terreni agricoli a prato di si attribuisce un valore unitario pari a 4,00 €/mq e di 1,00 €/mq per le aree boschive. Di seguito si riepilogano i risultati della valutazione:

Valore Mercato allo stato attuale

Destinazione	Identificativo			Unità misura	Quantità	Valore unitario €/mq	Valore di Mercato €
	Fg.	Part.	Sub.				
Appartamento	17	445	15	mq	130,90	675,00	88.357,50
Deposito attrezzi agricoli	17	445	11	mq	31,60	675,00	21.330,00
Terreno agricolo-bosco	13	117	-	mq	1.287,00	1,00	1.287,00
Terreno agricolo-bosco	13	118	-	mq	1.050,00	1,00	1.050,00
Terreno agricolo-bosco	13	223	-	mq	1.272,00	1,00	1.272,00
Terreno agricolo-bosco	15	131	-	mq	2.155,00	1,00	2.155,00
Terreno agricolo-bosco	15	132	-	mq	372,00	1,00	372,00
Terreno agricolo-bosco	17	90	-	mq	786,00	1,00	786,00
Terreno agricolo-prato	17	91	-	mq	706,00	4,00	2.824,00
Terreno agricolo-prato	17	92	-	mq	1.671,00	4,00	6.684,00
Terreno agricolo-bosco	17	93	-	mq	198,00	1,00	198,00
Terreno agricolo-bosco	17	499	-	mq	43,00	1,00	43,00
Terreno agricolo-prato	17	518	-	mq	730,00	4,00	2.920,00
Terreno agricolo-prato	17	519	-	mq	3.573,00	4,00	14.292,00
Terreno agricolo-prato	17	525	-	mq	3.049,00	4,00	12.196,00

Terreno agricolo-prato	17	526	-	mq	22,00	4,00	88,00
Terreno agricolo-prato	17	527	-	mq	4,00	4,00	16,00
Terreno agricolo-bosco	17	545	-	mq	364,00	1,00	364,00
Terreno agricolo-bosco	17	546	-	mq	3,00	1,00	3,00
Terreno agricolo-bosco	17	515	-	mq	7,00	1,00	7,00
Terreno agricolo-prato	17	517	-	mq	215,00	4,00	860,00
Terreno agricolo-prato	17	520	-	mq	67,00	4,00	268,00
Terreno agricolo-prato	17	523	-	mq	150,00	4,00	600,00
Terreno agricolo-bosco	17	524	-	mq	38,00	1,00	38,00
Terreno agricolo-bosco	17	528	-	mq	72,00	1,00	72,00
Terreno agricolo-bosco	17	529	-	mq	51,00	1,00	51,00
Terreno agricolo-bosco	17	532	-	mq	5,00	1,00	5,00
Terreno agricolo-bosco	17	533	-	mq	32,00	1,00	32,00
Terreno agricolo-bosco	17	534	-	mq	8,00	1,00	8,00
Terreno agricolo-bosco	17	536	-	mq	60,00	1,00	60,00
Terreno agricolo-bosco	17	538	-	mq	64,00	1,00	64,00
Terreno agricolo-bosco	17	540	-	mq	39,00	1,00	39,00
Terreno agricolo-bosco	17	542	-	mq	40,00	1,00	40,00
Terreno agricolo-prato	17	544	-	mq	34,00	4,00	136,00
Totale (arrotondato)					18.329,50		160.000,00

CONCLUSIONE DI VALORE

In base a quanto precedentemente riportato e dall'esame del mercato immobiliare della zona, il più probabile "Valore di Mercato" dei beni precedentemente descritti, ubicati nel Comune di Chiampo (VI) - Via Angio', con riferimento alla data del 28/05/2024, è pari a circa:

Valore di Mercato	€ 160.000,00 (euro centosessantamile/00)
Valore di Vendita Forzata	€ Non richiesto
Valore Cauzionale	€ Non richiesto
Valore Assicurabile	€ Non richiesto

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. Atto di provenienza
3. Estratto di mappa catastale
4. Visure catastali
5. Planimetrie catastali
6. Elenco subalterni / elaborato planimetrico
7. Documentazione urbanistica

Trissino, 10/06/2024





1



ASTALEGALE.NET

RILIEVO FOTOGRAFICO





ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET



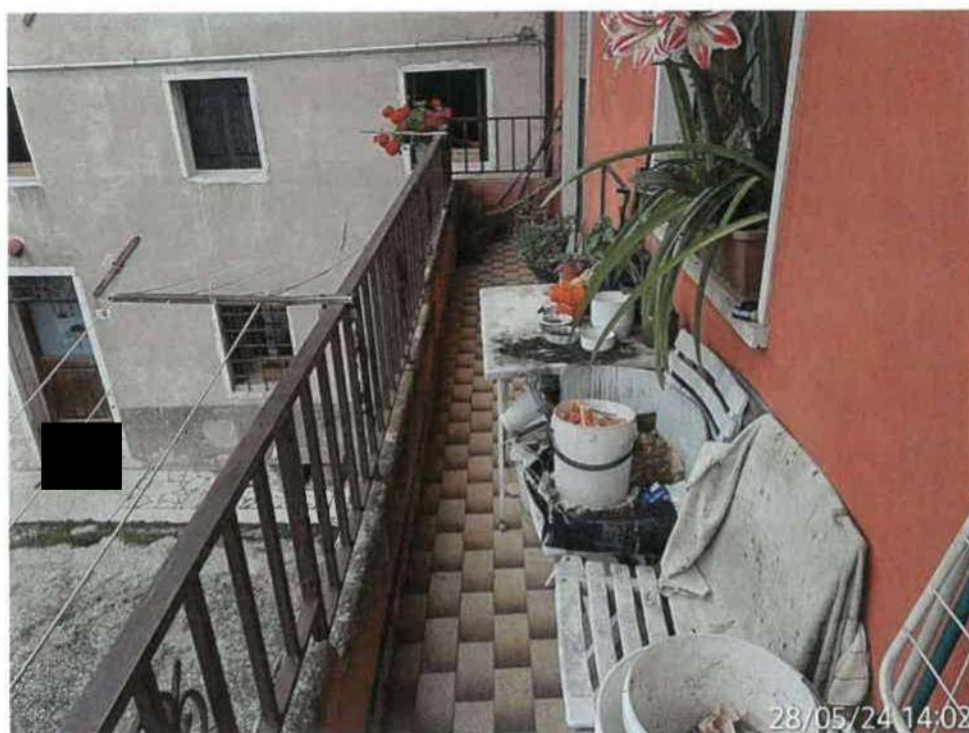


ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





 ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET





 ASTALEGALE.NET



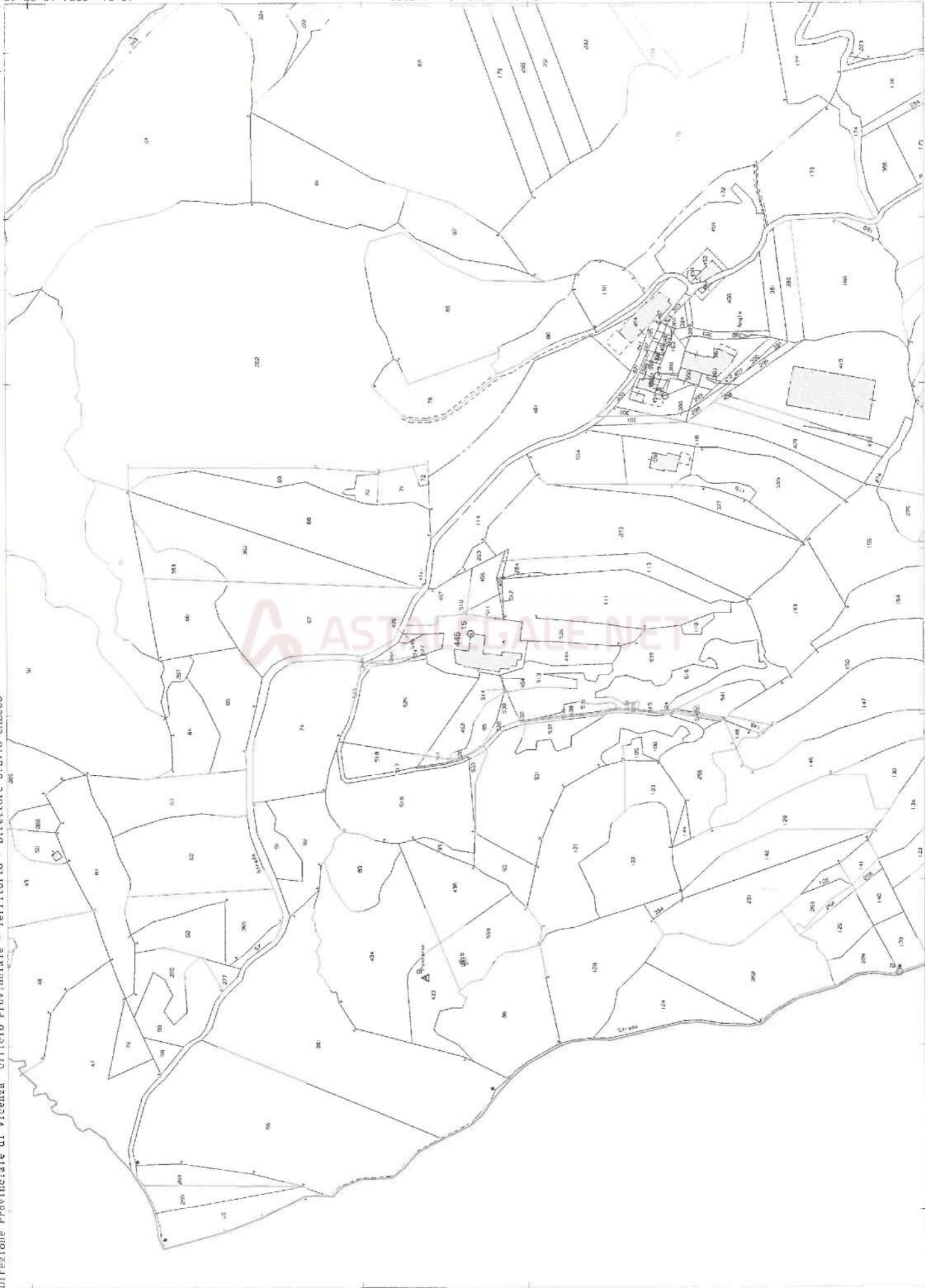
3



ASTALEGALE.NET

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE







N=6500

E=3200









Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 445

Subalterno: 15

Compilata da:

Serafini Umberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vicenza

N. 01159

Scheda n. 1

Scala 1:200

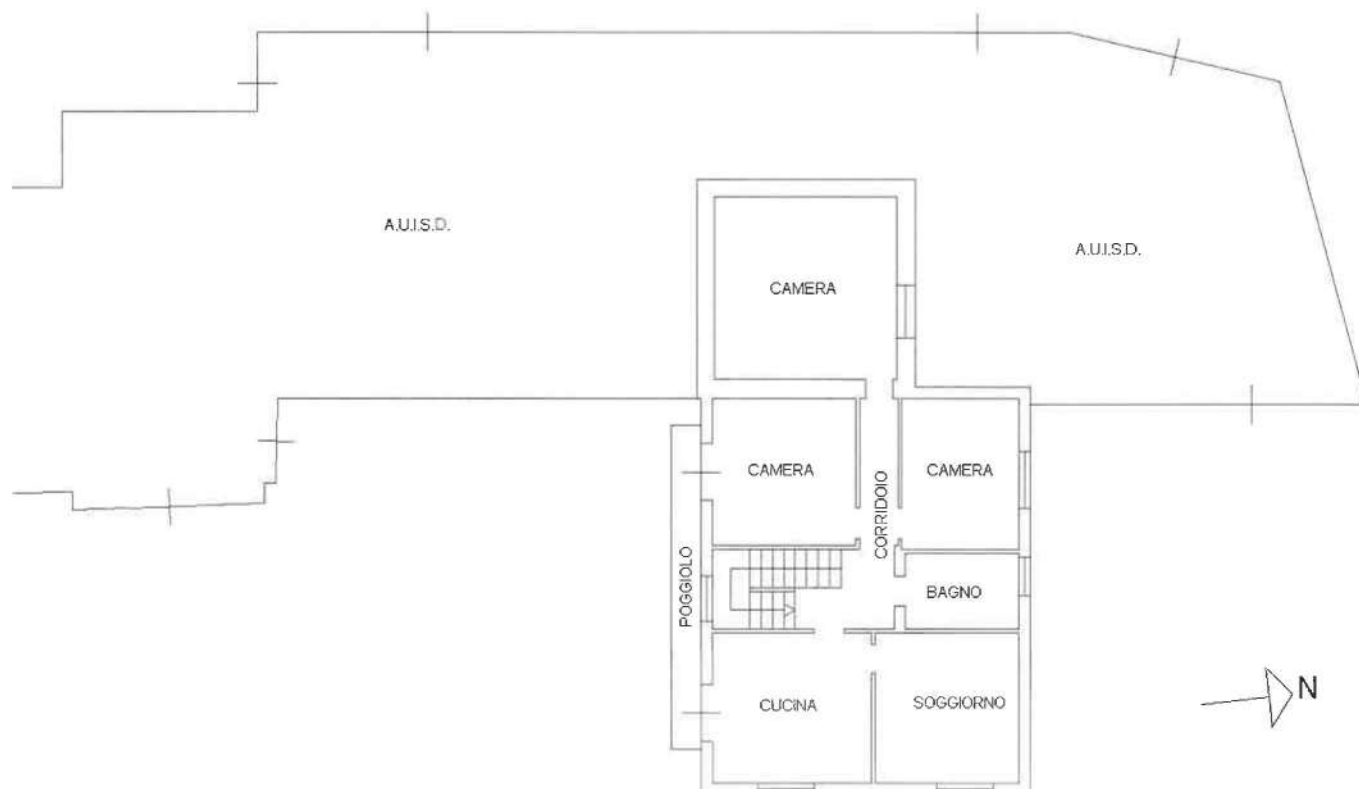
PIANTA PIANO TERRA



 **ASTALEGALE.NET**

CORTE ESCLUSIVA

PIANTA PIANO PRIMO h.275





Dichiarazione protocollo n. VI0139612 del 19/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiampo

Via Angio'

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 445

Subalterno: 11

Compilata da:

Serafini Umberto

Iscritto all'albo:
Geometri

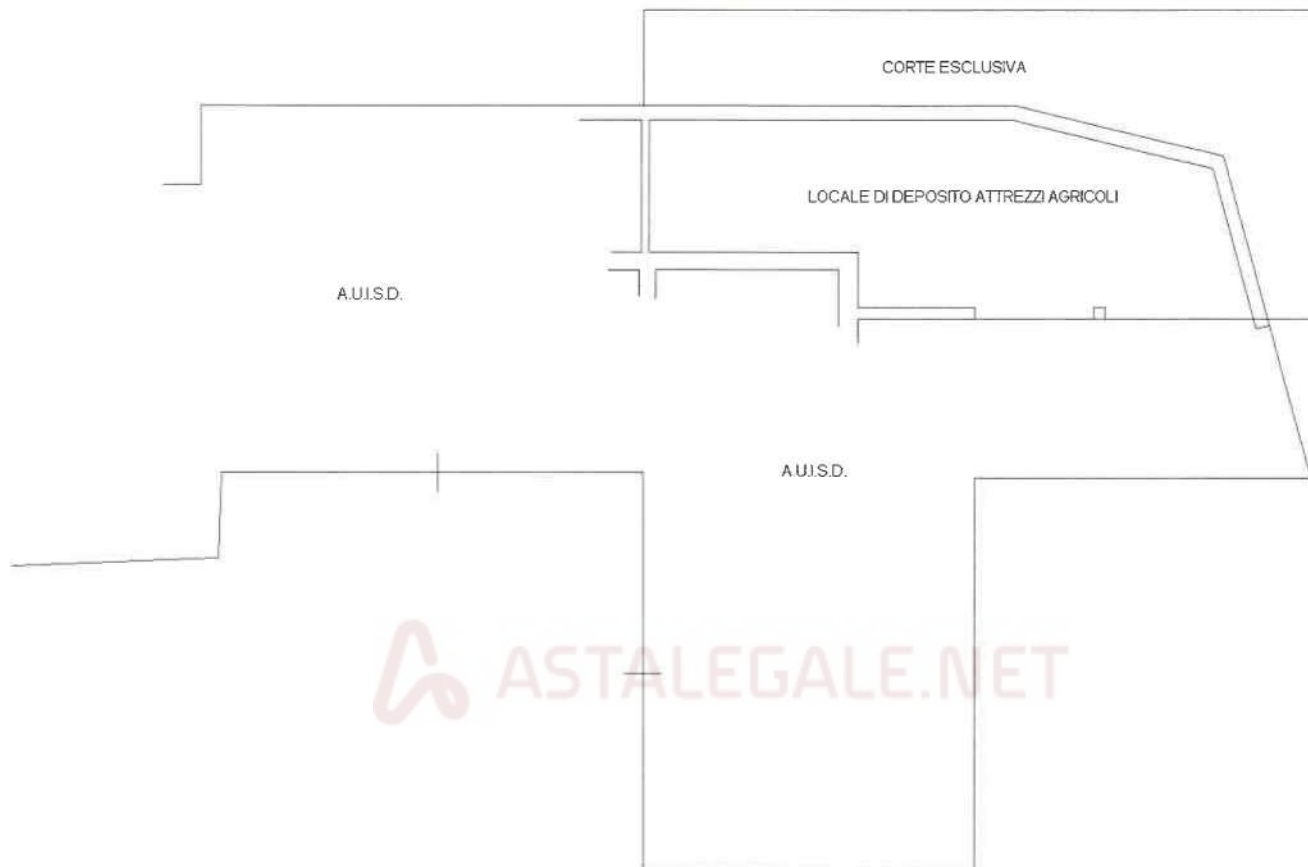
Prov. Vicenza

N. 01159

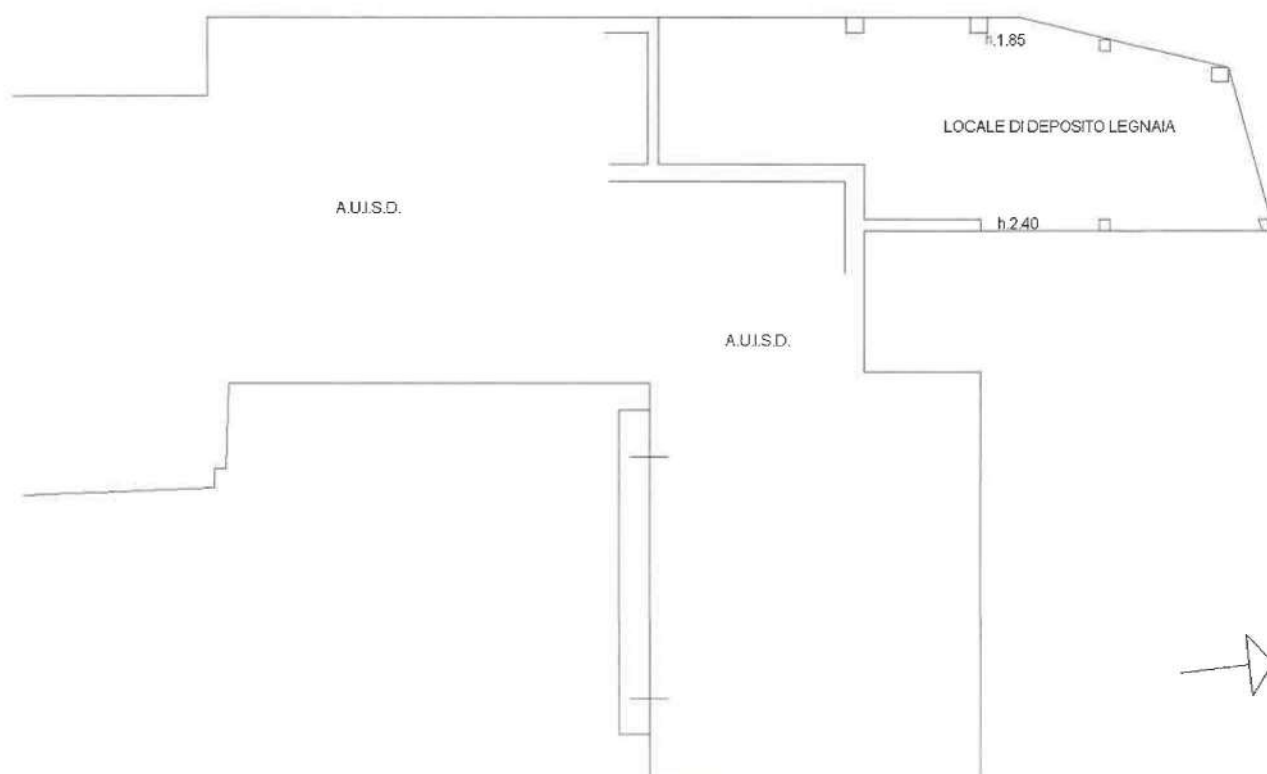
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA h.2.85



PIANTA PIANO PRIMO





6



ASTALEGALE.NET

ELENCO SUBALTERNI
ELABORATO PLANIMETRICO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CHIAMPO	Sezione	Foglio 17	Particella 445	Tipo mappale 112795	del: 16/05/2013
-------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via angio'					SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	via angio'		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.
8	via angio'		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AI SUB.11,12,13,15
9	via angio'		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE, INGRESSO COMUNE AI SUB.10 E SUB.15
10	via angio'		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
11	via angio'		T-1			LOCALE DI DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA
12	via angio'		T-1 - 2			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
13	via angio'		T-1			LOCALE DI DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA
14	via angio'		T-1			LOCALE DI DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA
15	via angio'		T-1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA

Visura telematica



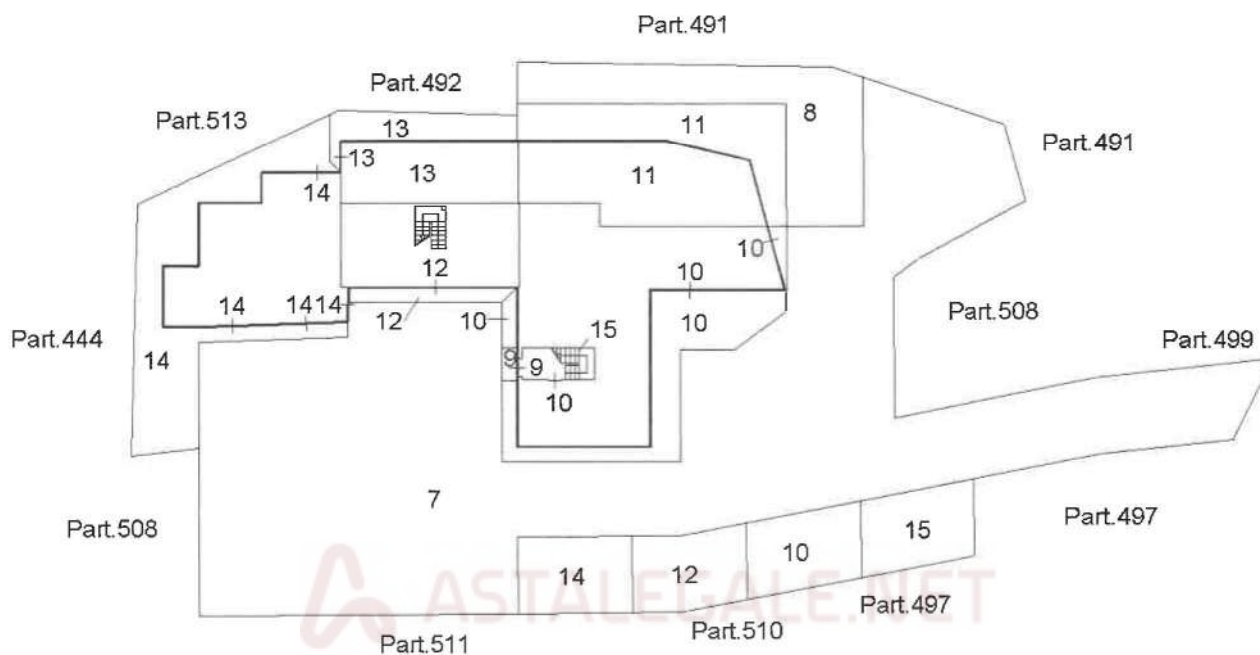
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Serafini Umberto Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Vicenza	N. 01159

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

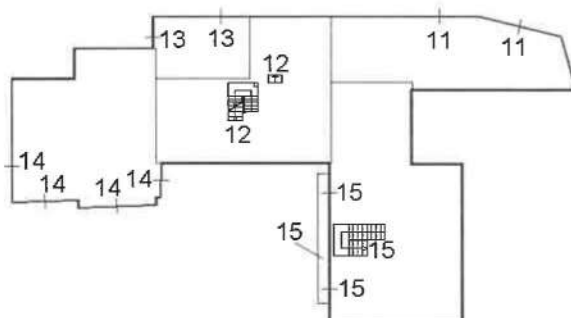
Tipo Mappale n. 112795 del 16/05/2013

Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

