

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura: 2/2022 Nr
Tipologia Procedura: Fallimento
Giudice Delegato: Dott.sa Paola Cazzola
Curatore: Dott.sa Barbara Dalla Pozza
Curatore: Juscom Dottori Commercialisti Associati

ELABORATO PERITALE
LOTTI 1- FABBRICATO RESIDENZIALE E
ARTIGIANALE



Tecnico Incaricato: Arch. Michela Marchi

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza)

C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it



UNI 11558

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Diritto (cfr. pag. 4): Piena proprietà in luogo della quota di 1/1 del bene, consistente in un fabbricato residenziale ed artigianale, in capo a ----- nato a ----- (VI) il ---.--- residente a ----- C.F. -----; proprietario per l'intero;

Bene (cfr. pag. 4-9): Unità immobiliare costituita da fabbricato a destinazione residenziale e artigianale;

Ubicazione (cfr. pag. 14-16): VIA LEONE XIII, n.2-DUEVILLE (VI) -FRAZIONE DI PASSO DI RIVA;

Stato (cfr. pag. 47,50,56): A)B)C) **insufficiente**; (art.21 l.392-1978)

Lotti: Lotto 1 di 2;

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 6-13)

AGENZIA DELLE ENTRATE-CATASTO FABBRICATI-COMUNE DI DUEVILLE – Fig. 4

A) m.n. 386 sub 1, Via Leone XIII n. 2, P.S1.T.1.2., Cat. A/3, cl. 3, vani 8, sup. cat. tot. 224 mq. RC EURO 495,80

B) m.n. 386 sub 2, Via Leone XIII n. 2, P.S1., Cat. C/6, cl. 2, mq. 98, sup. cat. tot. 98 mq. RC EURO 197,39

C) m.n. 386 sub 3, Via Leone XIII n. 2, P.T., Cat. C/3, cl. 2, mq. 136, sup. cat. tot. 154 mq. RC EURO 217,74

Il fabbricato insiste sul terreno **m.n. 386**, ente urbano **Mq 1.348**.

N.E.S.O. FABBRICATO - Coerenze: Confina da Nord con: pubblica via Lago di Garda, A.U.I. part.440, A.U.I. part.372, pubblica via Leone XIII, pubblica via Giovanni XXIII.

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 20-26): SI;

CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA (cfr. pag.20-26):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di DUEVILLE (VI), **risultano difformità** tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato in riferimento all'immobile.

CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag.20-26):

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), **risultano NON conformi** rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle entrate di Vicenza.

VALORE DI MERCATO calcolato (cfr. pag. 80): **393.575,66 € arrotondato 393.500,00 €;**

VALORE DI PRONTO REALIZZO (cfr. pag. 81): **309.660,52 € arrotondato 309.600,00 €;**

Vendibilità (cfr. pag. 81): buona la possibilità di vendita dei beni analizzati, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche **PER I BENI COMMERCIALI**;

Motivo (cfr.81): buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; insufficiente lo stato di manutenzione e le finiture sia a livello architettonico che tecnologico; sufficiente la distribuzione degli spazi interni adibiti a laboratori e magazzini;

Pubblicità (cfr. pag. 81): on-line e riviste di settore;

Titolo di acquisto (cfr. pag. 24): **Successione**;

Oneri (cfr. pag. -): **Spese gestionali annue NON VERIFICATE.**

Vincoli (cfr. pag.-): SI VEDA CDU.

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag. -):NON presenti.

N.B.

L'esperto precisa che:

- **il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.**

- **l'Ape redatta avrà durata di 10 anni.**

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

1. Tecnico incaricato della perizia

La sottoscritta libera professionista arch. Michela Marchi, iscritta come CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1.463 e iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza.

2. INCARICO E INFORMAZIONI GENERALI

L'incarico è stato affidato dal Curatore Juscom – Dottori Commercialisti Associati (C.F./P.I. 04307360240) come referente dott.ssa. Barbara dalla Pozza con studio in Vicenza (VI) Strada del Casale n.98 che provvederà alla redazione della relazione ex art.33 l.f. ne termini di legge (60gg); Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di massima allo stato attuale, con ottica prudentiale e finalità di realizzo/liquidazione, dei beni immobili di seguito descritti;

3. DISCLAIMER

A. DOCUMENTAZIONE

1. Per procedere con la stima dei beni si sono svolte ricerche presso i seguenti uffici: Agenzia del Territorio di Vicenza - Catasto per estratto di mappa e visure;
2. In merito agli accertamenti relativi alle pratiche edilizie e alla conformità edilizia/urbanistica, i documenti sono stati reperiti dall'esperto. La scrivente ha quindi estratto copie degli elaborati grafici di progetto dei titoli abilitativi presenti In Comune e utilizzati come riferimento per le verifiche metriche e per la determinazione dei dati tecnici e della consistenza edilizia e commerciale dell'immobile preso in esame.
3. Non sono state richieste all'esperto le verifiche ipo-catastali e degli atti pregiudizievoli, ma l'Ispezione ipotecaria è stata redatta dallo studio Giaretta srl;
4. Non sono state richieste all'esperto le verifiche degli atti di provenienza e la continuità nel ventennio.

Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

B. OPERAZIONI PERITALI IN LOCO

5. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale.
6. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore dei beni oggetto di stima.

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- **SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli IVS (Internationale Valuation Standards), EVS (European Valuation Standard) e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto. Il rapporto estimativo è' basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili.

Essa riflette altresì le opinioni personali dei periti estimatori e quindi la presente valutazione è una stima, non un fatto. Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il più probabile valore di mercato dell'immobile suddiviso in lotti omogenei. Inoltre il presente rapporto espone il procedimento estimativo adottato ed indica le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le eventuali condizioni limitanti.

- DATA SOPRALLUOGO, ISPEZIONE, ACCESSI AD UFFICI PUBBLICI -OPERAZIONI PERITALI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, effettuava la verificava della documentazione tecnica e degli atti forniti dalla curatrice.

Procedeva, quindi, eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- estrazione delle visure all'Agenzia del Territorio di Vicenza e ai Registri Immobiliari;
- un'indagine iniziale condotta tramite gli strumenti attuativi vigenti e presenti sul sito del Comune di Dueville (VI);
- in data 29/04/2022 l'esperto ha effettuato il sopralluogo nel Comune di Dueville (VI) presso i beni oggetto di stima procedendo al rilievo fotografico dello stato dei luoghi (si veda allegato);
- in data 05/05/2022 l'esperto ha inviato regolare richiesta tramite pec per richiedere copia dei documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Dueville (VI);
- in data 09/05/2022 l'esperto ricevuto le pratiche edilizie e ha verificato la conformità edilizia/urbanistica, tramite accesso agli atti;
- in data 10/09/2022 l'esperto effettuava verifica e studio del mercato immobiliare locale e segmentazione;
- in data 10/09/2022 l'esperto effettuava verifica dei dati attraverso l'analisi del mercato ed i database online;
- in data 10/09/2022 l'esperto effettuava:
redazione rapporto di valutazione (prima bozza);
redazione del certificato di valutazione;
- in data 16/09/2022 redigeva rapporto di valutazione.

* * *

Ciò premesso, dopo approfondito studio della documentazione oltre a quella recuperata direttamente dalla sottoscritta, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il perito stimatore presenta la propria.

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

4. RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 DI 2- FABBRICATO RESIDENZIALE E ARTIGIANALE

5. DIRITTO:

Piena proprietà in luogo della quota di 1/1 del bene, consistente in un fabbricato residenziale ed artigianale, in capo a ----- nato a ----- il --.--.-- residente a -----C.F. -----; proprietario per l'intero;

6. BENE E UBICAZIONE:

Il bene oggetto della stima è composto da un FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E RESIDENZIALE ubicato in VIA LEONE XIII, n.2-DUEVILLE (VI) -FRAZIONE DI PASSO DI RIVA.

7. IDENTIFICATIVI CATASTALI-AGENZIA CATASTO FABBRICATI DI VICENZA :



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **DUEVILLE (D379) (VI)**
• Foglio 4 Particella 386 Subalterno 1

VARIAZIONE del 03/12/1987 in atti dal 20/11/1999
DEMOL. AMPL. VAR.INT. CLS (n. 12576/1987)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **DUEVILLE (D379) (VI)**
Foglio 4 Particella 386

> Indirizzo

VIA LEONE XIII n. 2 Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE del 03/12/1987 in atti dal 20/11/1999
DEMOL. AMPL. VAR.INT. CLS (n. 12576/1987)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 495,80**
Rendita: **Lire 960.000**
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **8 vani**

VARIAZIONE del 26/04/2001 Pratica n. 170694 in atti
dal 15/05/2001 SENT.COMM.TRIB.83/10/01 (n.
140894.1/2001)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO





> Dati identificativi

Comune di **DUEVILLE (D379) (VI)**
• Foglio 4 Particella **386** Subalterno 2
Partita: **1198**

VARIAZIONE del 03/12/1987 in atti dal 20/11/1999
DEMOL. AMPL. VAR.INT. CLS (n. 12576/1987)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **DUEVILLE (D379) (VI)**
Foglio 4 Particella **386**

> Indirizzo

VIA LEONE XIII n. 2 Piano S1

VARIAZIONE del 03/12/1987 in atti dal 20/11/1999
DEMOL. AMPL. VAR.INT. CLS (n. 12576/1987)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 197,39**
Rendita: **Lire 382.200**
Categoria **C/6^e**, Classe **2**, Consistenza **98 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> Dati di superficie

Totale: **98 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
03/12/1987, prot. n. 12576

AUTORIMESSA DI PERTINENZA ABITAZIONE-LABORATORIO





> **Dati identificativi**

Comune di **DUEVILLE (D379) (VI)**
• Foglio **4** Particella **386** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 03/12/1987 in atti dal 20/11/1999
DEMOL. AMPL. VAR.INT. CLS (n. 12576/1987)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **DUEVILLE (D379) (VI)**
Foglio **4** Particella **386**

> **Indirizzo**

VIA LEONE XIII n. 2 Piano T

VARIAZIONE del 03/12/1987 in atti dal 20/11/1999
DEMOL. AMPL. VAR.INT. CLS (n. 12576/1987)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 217,74**
Categoria **C/3⁴⁾**, Classe **2**, Consistenza **136 m²**

VARIAZIONE del 26/04/2001 Pratica n. 170694 in atti
dal 15/05/2001 SENT.COMM.TRIB.83/10/01 (n.
140894.1/2001)

> **Dati di superficie**

Totale: **154 m²**

VARIAZIONE del 26/07/2016 Pratica n. VI0083280 in
atti dal 26/07/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 29661.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
03/12/1987, prot. n. 12576

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL
PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA
N.12576/1987

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

> 1. **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**)
nato a **[REDACTED]** (VI) il **[REDACTED]**
Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di **[REDACTED]** del
04/12/2020 Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume
88888 n. 405056 registrato in data 15/09/2021 -
Trascrizione n. 15585.2/2021 Reparto PI di VICENZA
in atti dal 24/09/2021



TERRENO SU CUI INSISTONO I BENI



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/09/2022
Ora: 09:50:35
Numero Pratica: T53768/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/09/2022

Dati identificativi: Comune di DUEVILLE (D379) (VI)

Foglio 4 Particella 386

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di DUEVILLE (D379) (VI)

Foglio 4 Particella 386

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.378 m²

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 31/12/1974

Immobile attuale

Comune di DUEVILLE (D379) (VI)

Foglio 4 Particella 386

> Dati di classamento

dall'impianto al 11/07/2001

Impianto meccanografico del 31/12/1974

Immobile attuale

Comune di DUEVILLE (D379) (VI)

Foglio 4 Particella 386

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
1.348 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

dal 11/07/2001

Variazione del 11/07/2001 Pratica n. 99093 in atti dal
11/07/2001 (n. 8149.1/2001)

Immobile attuale

Comune di DUEVILLE (D379) (VI)

Foglio 4 Particella 386

Annotazioni: comprende le particelle:405

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
1.378 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **DUEVILLE (D379) (VI)**
Foglio 4 Particella 405

> **Altre variazioni**

📅 dal 11/07/2001 al 11/10/2001

Immobile attuale

Comune di **DUEVILLE (D379) (VI)**

Foglio 4 Particella 386

Tipo Mappale del 11/07/2001 Pratica n. 99093 in atti dal 11/07/2001 (n. 8149.1/2001)

Annotazioni: comprende le particelle:405

📅 dal 11/10/2001

Immobile attuale

Comune di **DUEVILLE (D379) (VI)**

Foglio 4 Particella 386

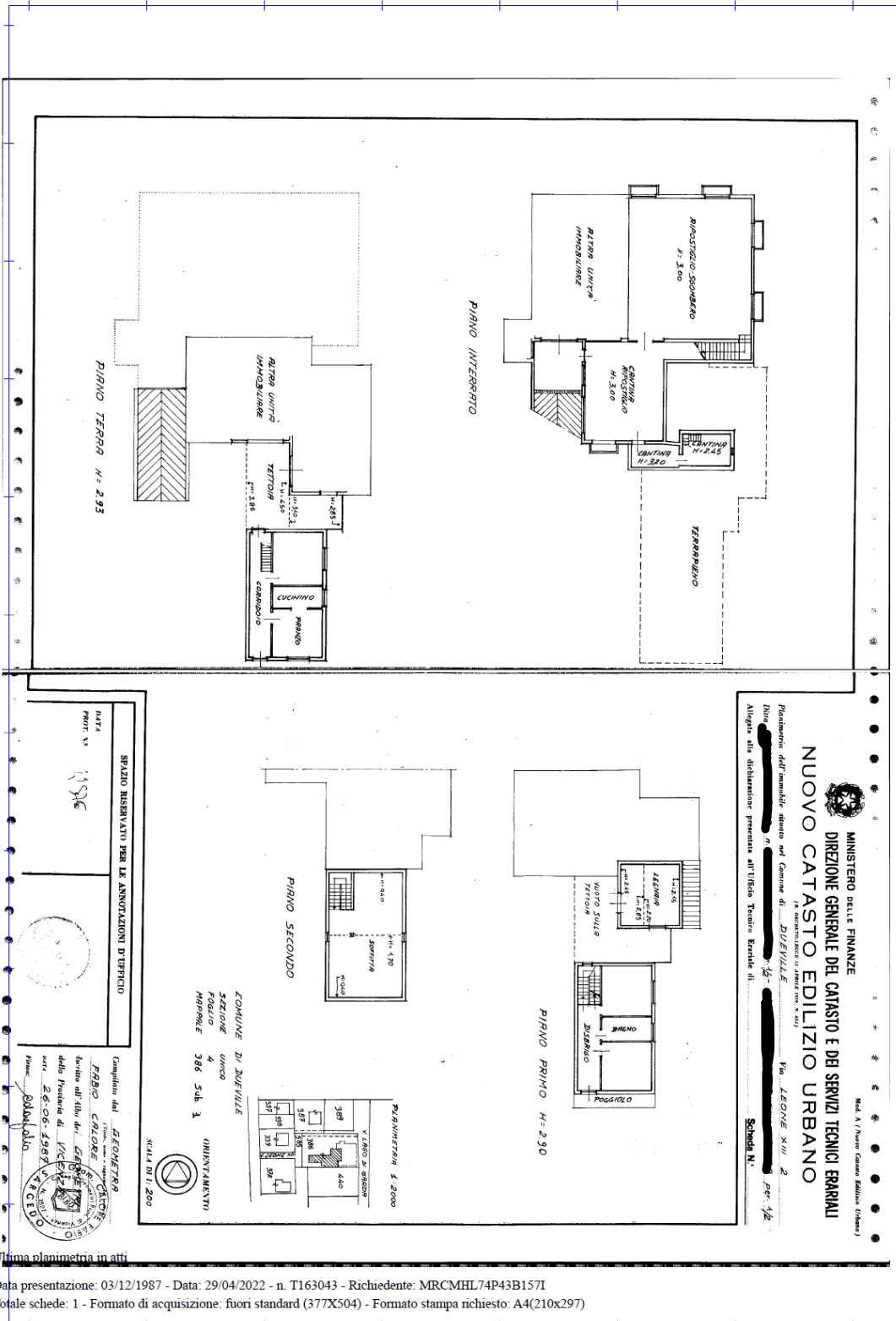
Tipo Mappale del 11/10/2001 Pratica n. 335408 in atti dal 11/10/2001 (n. 13866.1/2001)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

FOGLIO 4-PART.386-SUB.1

Data presentazione: 03/12/1987 - Data: 29/04/2022 - n. T163043 - Richiedente: MRCMHL74P43B157I




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2022 - Comune di DUEVILLE(D379) - Foglio 4 - Particella 386 - Subalterno 1 - 10 metri
 VIA LEONE XIII n. 2 Piano S1-1-1-1-2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/12/1987 - Data: 29/04/2022 - n. T163043 - Richiedente: MRCMHL74P43B157I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (377X504) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

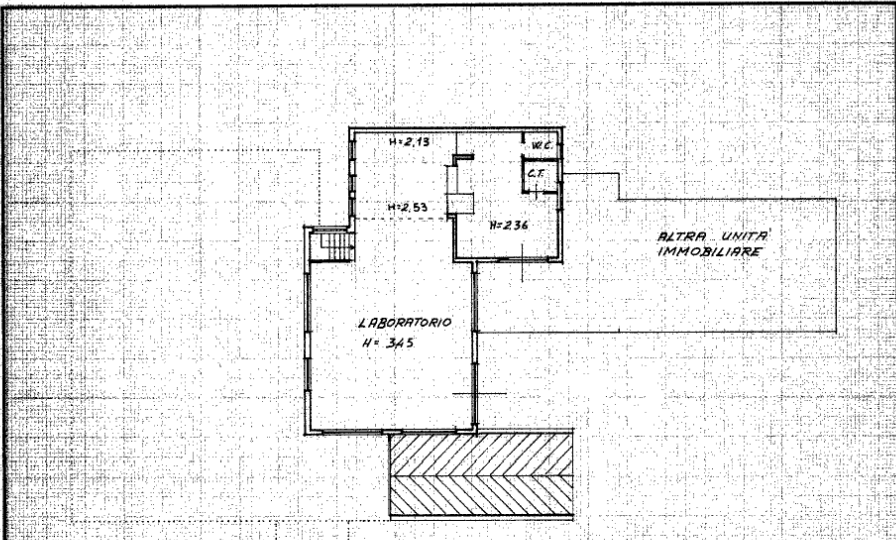
Data presentazione: 03/12/1987 - Data: 29/04/2022 - n. T163047 - Richiedente: MRCMHL74P43B157I



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DUEVILLE Via LEONE XIII 2
 Ditta [REDACTED] n. [REDACTED] per 1/2 - n. [REDACTED] per 1/2
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.°



PIANO TERRA

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

LABORATORIO
N° 345

W.C.

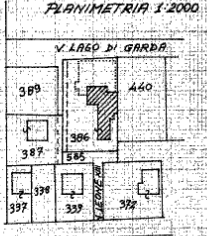
C.F.

N° 236

H=2.13

H=2.53

PLANIMETRIA 1:2000



V. LAGO DI GARDA

389 440

387 386 585


397 339 398

COMUNE DI DUEVILLE

SEZIONE UNICA


FOGLIO 4

MAPPALE 386 Sub. 3 ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA PROT. N.°</p> <p style="font-size: 1.5em; font-family: cursive;">12976</p>	<p>Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>FABIO CALORE</u></p> <p>Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>VICENZA</u></p> <p>DATA <u>26-06-1987</u></p> <p>Firma: <u>fabio calore</u></p> 
--	--

Ultima planimetria in atti SUPERTECNICA - Via Vescovado, 18 - Tel. 24.471 - VICENZA

Data presentazione: 03/12/1987 - Data: 29/04/2022 - n. T163047 - Richiedente: MRCMHL74P43B157I
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X382) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2022 - Comune di DUEVILLE(0379) - < Foglio 4 - Paticella 386 - Subaltemo 3 >
 VIA LEONE XIII n. 2 Piano I

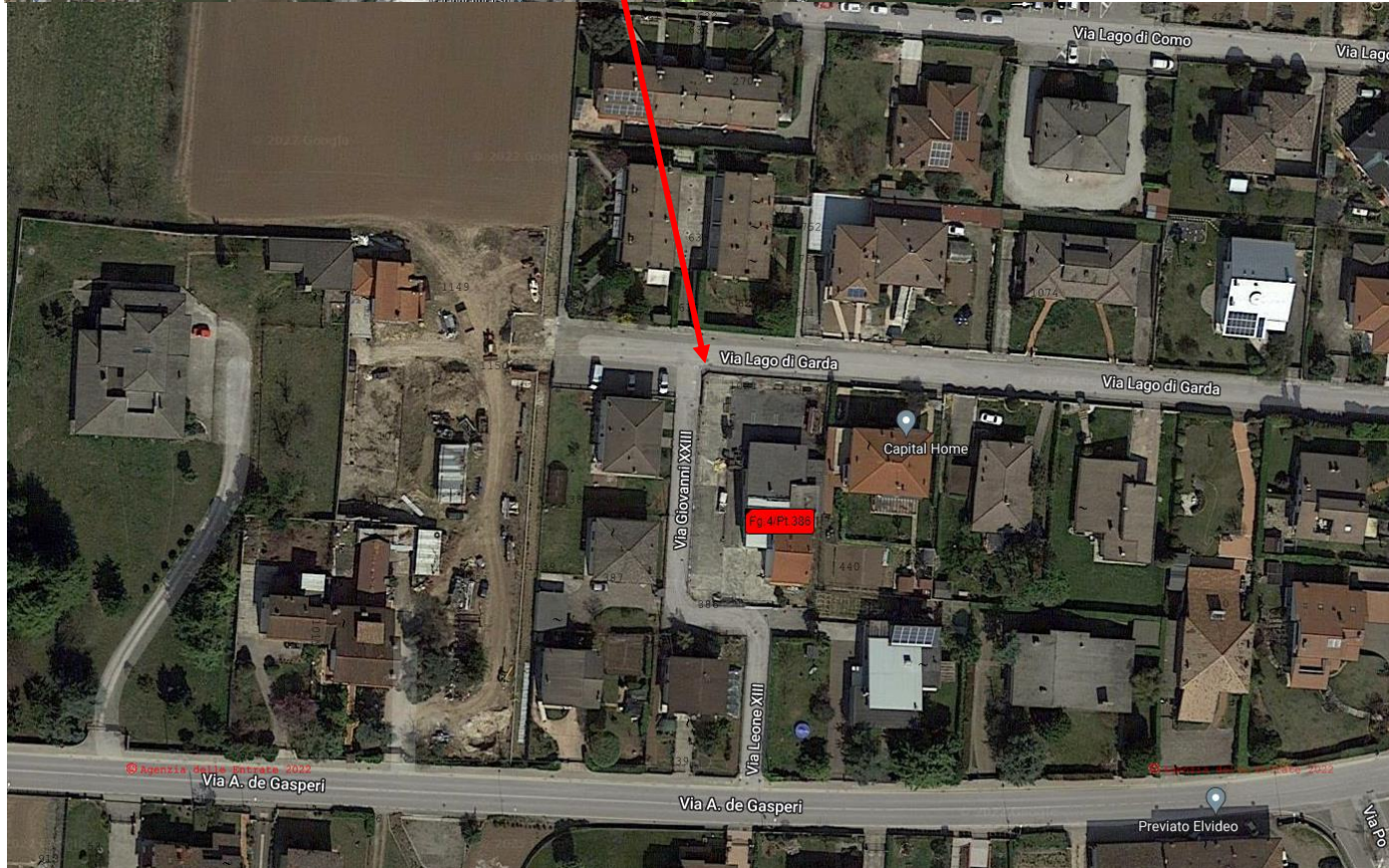
8. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE CATASTALE

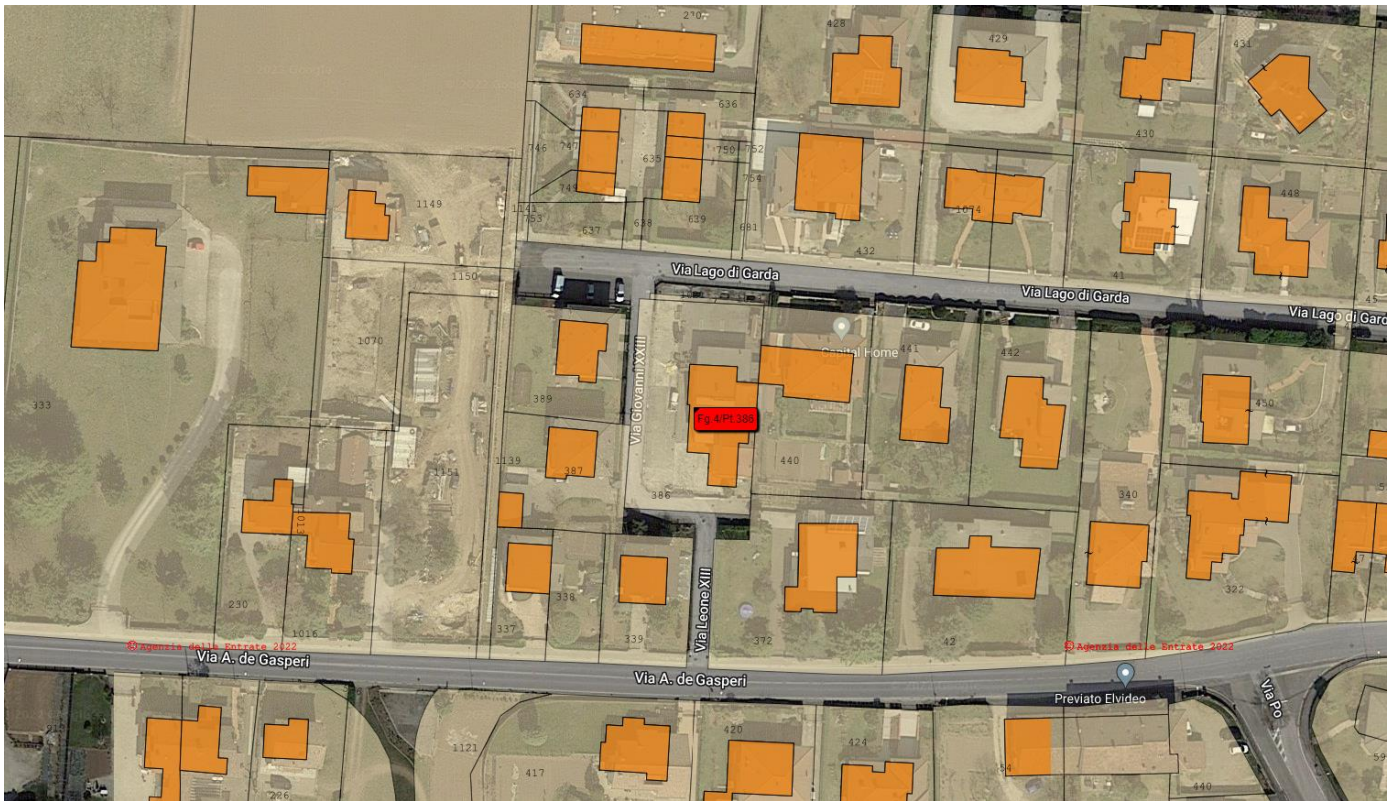
- Documentazione visionata
 - Direttamente presso Agenzia Territorio
 - Da siti web

- Elenco documentazione visionata
 - Visura terreni
 - Visura storica per immobile
 - Scheda catastale
 - Elaborato planimetrico di subalternazione
 - Elenco immobili
 - Estratto mappa
 - Altro

- Rilievo della consistenza catastale
 - Diretto in loco

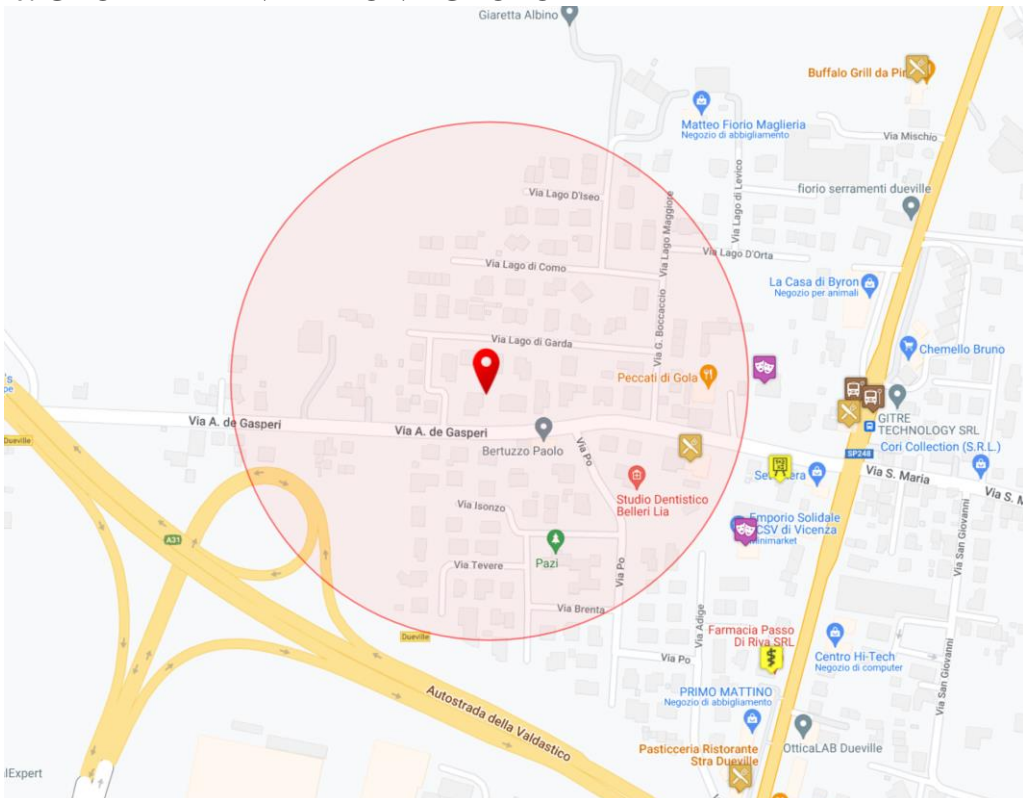
9. INDIVIDUAZIONE CARATTERISTICHE DI ZONA-VIA LEONE XIII, n.2-DUEVILLE (VI)- FRAZIONE DI PASSO DI RIVA





SOVRAPPOSIZIONE LIVELLI: ORTOFOTO CON ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE-FORMAPS

10. GEOREFERENZIAZIONE-GEOPOI



Ricerca punti di interesse (POI)









I punti di interesse sono forniti tramite il servizio **Overpass API** basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza **Open Data Commons Open Database License (ODbL)** dalla **OpenStreetMap Foundation (OSMF)**.

Scuole Luoghi di ristoro
 Banche Salute
 Svago e cultura Centri commerciali
 Trasporti All'aperto

Cerca nel raggio di 500 m dal centro della mappa

Cerca Resetta la ricerca

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/>  Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/>  Luoghi di ristoro	4
<input checked="" type="checkbox"/>  Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/>  Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/>  Svago e cultura	2
<input checked="" type="checkbox"/>  Centri commerciali	0
<input checked="" type="checkbox"/>  Trasporti	2
<input checked="" type="checkbox"/>  All'aperto	0

A seguito di verifiche dei punti di interesse nel raggio di 500 metri rispetto al bene in esame esistono servizi primari, quali (scuole, bar, negozi alimentari.....). La zona risulta servita da trasporti.

11. Situazione urbanistica REGOLARITA' URBANISTICA-Si rimanda a pag.22 e a quanto dichiarato nel CDU



Prot. N.:16166

Dueville, 23 giugno 2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Certificato n. 40/2022 di Registro

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
€ 16,00
Identificativo n. 01190032912027
Data di emissione: 28/10/2020

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5°
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

A richiesta della dott.ssa Dalla Pozza Barbara, in nome e per conto del sig. [REDACTED], presentata il 15/06/2022 prot. n. 13464, relativa al rilascio con procedura di urgenza del certificato di destinazione urbanistica dell'area così catastalmente individuata:

Comune di Dueville, Sezione Unica, Foglio n.4 Mappali n. 33- 386- 851;

Visto il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.);

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), adottato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 40 del 20/05/2010 ed approvato con D.G.R.V. n. 708 del 02/05/2012;

Visto il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** del Comune di Dueville, adottato con delibera di Consiglio comunale n. 29 del 25/05/2011, approvato con Verbale di Conferenza dei Servizi in data 09/10/2012 ai sensi dell'art. 15 comma 6 della l.r. 11/2004, ratificato con deliberazione del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 279 del 16/10/2012, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 99 del 30/11/2012, in vigore;

Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato con delibera n. 3 del 09/11/2012 del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico, attualmente in regime di salvaguardia;

Visto il **PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)**, adottato con delibera di Consiglio comunale n. 52 del 25/07/2013 e approvato con delibera di Consiglio comunale n. 69 del 29/10/2013;

Vista la **VARIANTE N. 1 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 23/01/2014 e approvata con delibera di Consiglio comunale n. 15 del 10/04/2014;

Vista la **VARIANTE N. 2 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 62 del 08/10/2015 e approvata con delibera di Consiglio comunale n. 14 del 31/03/2016;

Vista la **VARIANTE N. 3 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 9 del 16/02/2017 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 64 del 28/09/2017;

Vista la **VARIANTE N. 4 AL P.I.** per l'adeguamento alla L.R. 50/2012, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 70 del 06/11/2017 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 37 del 12/06/2018;

Vista la **VARIANTE N. 5 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 39 del 12/06/2018 ed approvata

Tel. 0444 367232

<http://www.comune.dueville.vi.it> E-mail: info@comune.dueville.vi.it



con delibera di Consiglio comunale n. 7 del 12/02/2019;

Vista la VARIANTE N. 1 AL P.A.T. ai sensi della l.r. 14/2017 ("Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo"), adottata con delibera di Consiglio comunale n. 77 del 27/12/2019 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 47 del 10/09/2020;

Vista la VARIANTE N. 6 AL P.I., adottata con delibera di Consiglio comunale n. 31 dell'11/06/2020 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 17 dell'11/03/2021;

Vista la VARIANTE N. 7 AL P.I., adottata con delibera di Consiglio comunale n. 50 del 22/10/2020 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 42 del 27/05/2021;

Vista la VARIANTE N. 8 AL P.I., per l'inserimento di un'opera pubblica, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 77 del 26/10/2021 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 8 del 10/02/2022;

Visto l'art. 30, comma 3, del Testo Unico dell'Edilizia di cui al d.p.r. 06/06/2001 n. 380, come modificato dal d.lgs. 27/12/2002 n. 301;

Vista la l.r. 11/2004;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

CHE la destinazione urbanistica dell'area oggetto del presente certificato secondo lo **strumento urbanistico vigente** è la seguente:

Foglio	Mappale	Destinazione	Note
4	33-851	ZONA "E" AGRICOLA (<u>disciplinata dall'art. 44 delle vigenti Norme Tecniche Operative</u>)	/
4	386	ZONA "B1.2" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (<u>disciplinata dagli art.li 21 e 22 delle vigenti Norme Tecniche Operative</u>), i cui parametri edificatori sono in via sintetica ma non esaustiva così riportati: - densità fondiaria m ³ /m ² 1,5 - rapporto di copertura 40 % - altezza massima ml 9,0 - n. di piani abitabili n. 3	/

VINCOLI E TUTELE DEL P.I.:

Foglio	Mappale	Vincoli e tutele (<u>art. di riferimento delle NORME TECNICHE OPERATIVE VIGENTI – N.T.O.</u>)	Note
4	33-851	AREA INTERESSATA/ IN PROSSIMITA' DEL TRACCIATO DEL METANODOTTO (<u>art. 59 delle N.T.O.</u>)	/

Sono fatti salvi tutti gli indirizzi, obiettivi, direttive e prescrizioni previsti dagli strumenti di pianificazione indicati in premessa, quali il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Dueville, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) e il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

In particolare, secondo il P.A.T. del Comune di Dueville, l'area oggetto del presente certificato è così definita:



VINCOLI E TUTELE DEL P.A.T.:

Foglio	Mappale	DESTINAZIONE URBANISTICA/ VINCOLI		Note
4	386	CARTA DELLA TRASFORMABILITA':	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	RICADENTE
		AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (VAR. N. 1 AL PAT):	ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	RICADENTE
4	33-851	AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (VAR. N. 1 AL PAT):	ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	RICADENTE
		CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:	METANODOTTO	AREA INTERESSATA/ IN PROSSIMITA'
		CARTA DELLE FRAGILITA':	AREA AGRICOLA: TERRA FERTILE	RICADENTE
4	33-386-851	CARTA DELLE FRAGILITA':	COMPATIBILITA' GEOLOGICA: AREA IDONEA	RICADENTE

Sono fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, militare, cimiteriale, ecc.) nonché le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del d.lgs. 22/97 e del d.m. 471/99.

Piano di Assetto del Territorio Approvato - Adottato

Per quanto non specificato si rimanda al testo integrale delle Norme Tecniche relative al Piano di Assetto del Territorio che risultano consultabili in forma integrale alla voce "Piani Comunali" del sito web del Comune di Dueville al seguente indirizzo: www.comune.dueville.it

Piano degli Interventi Approvato - Adottato

Per quanto non specificato si rimanda al testo integrale delle Norme Tecniche relative al Piano degli Interventi che risultano consultabili in forma integrale alla voce "Piani Comunali" del sito web del Comune di Dueville al seguente indirizzo: www.comune.dueville.it

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalle vigenti norme di legge.

Responsabile del Servizio Urbanistica:
geom. Alessandra Zaffaina

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5°
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Ing. Elena Roberta Ambrosi
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

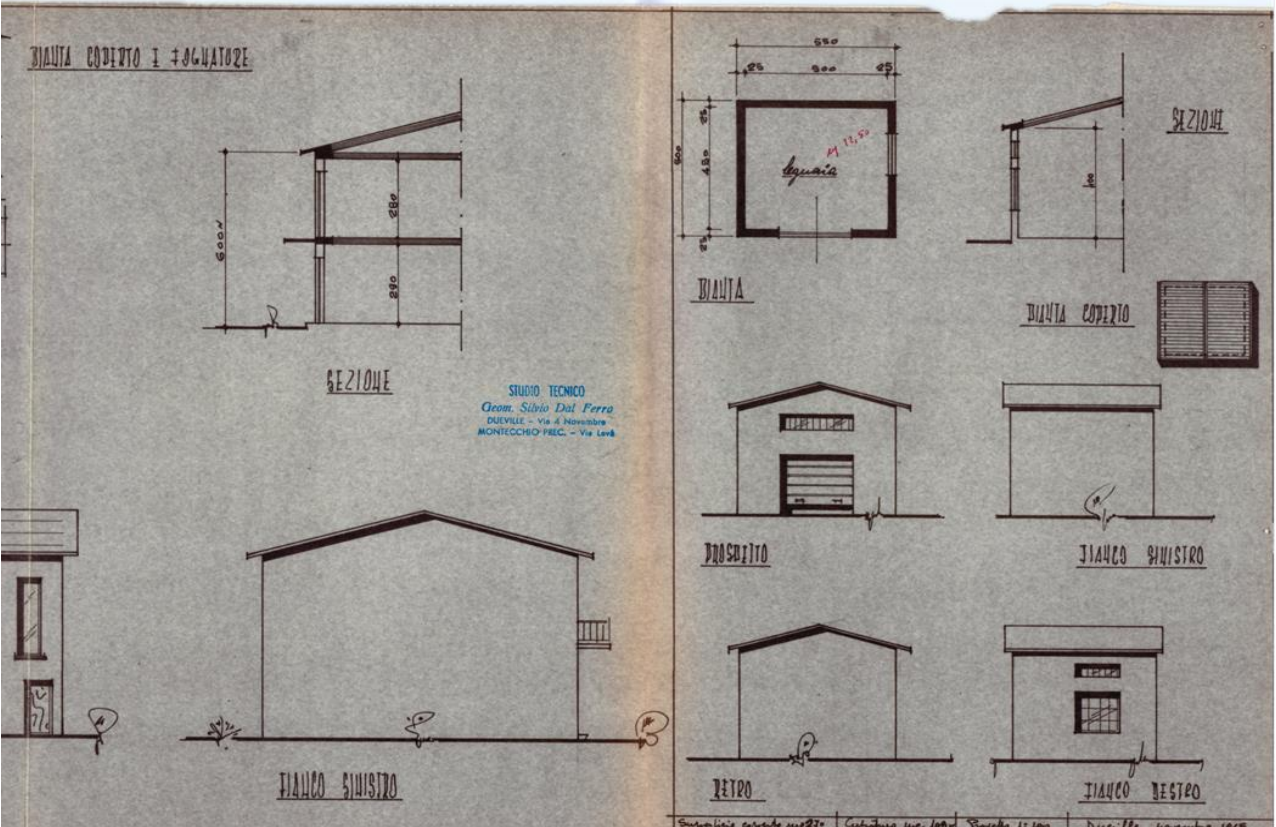
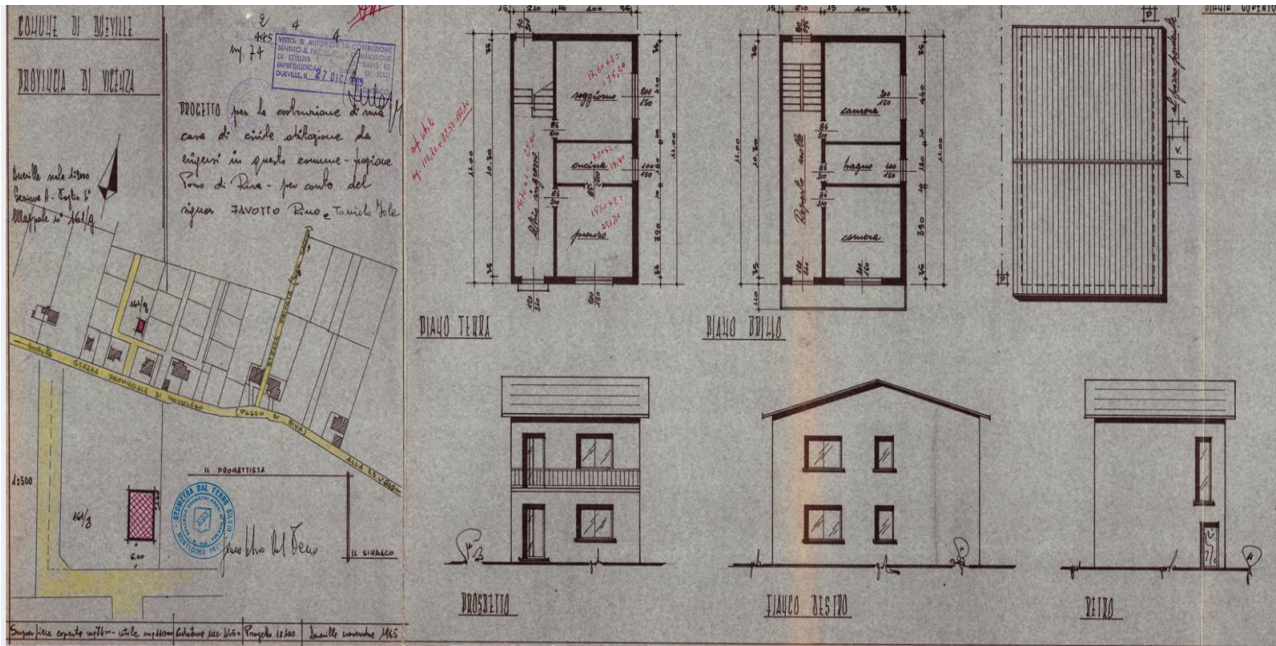
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge n. 183/2011)

Tel. 0444 367232

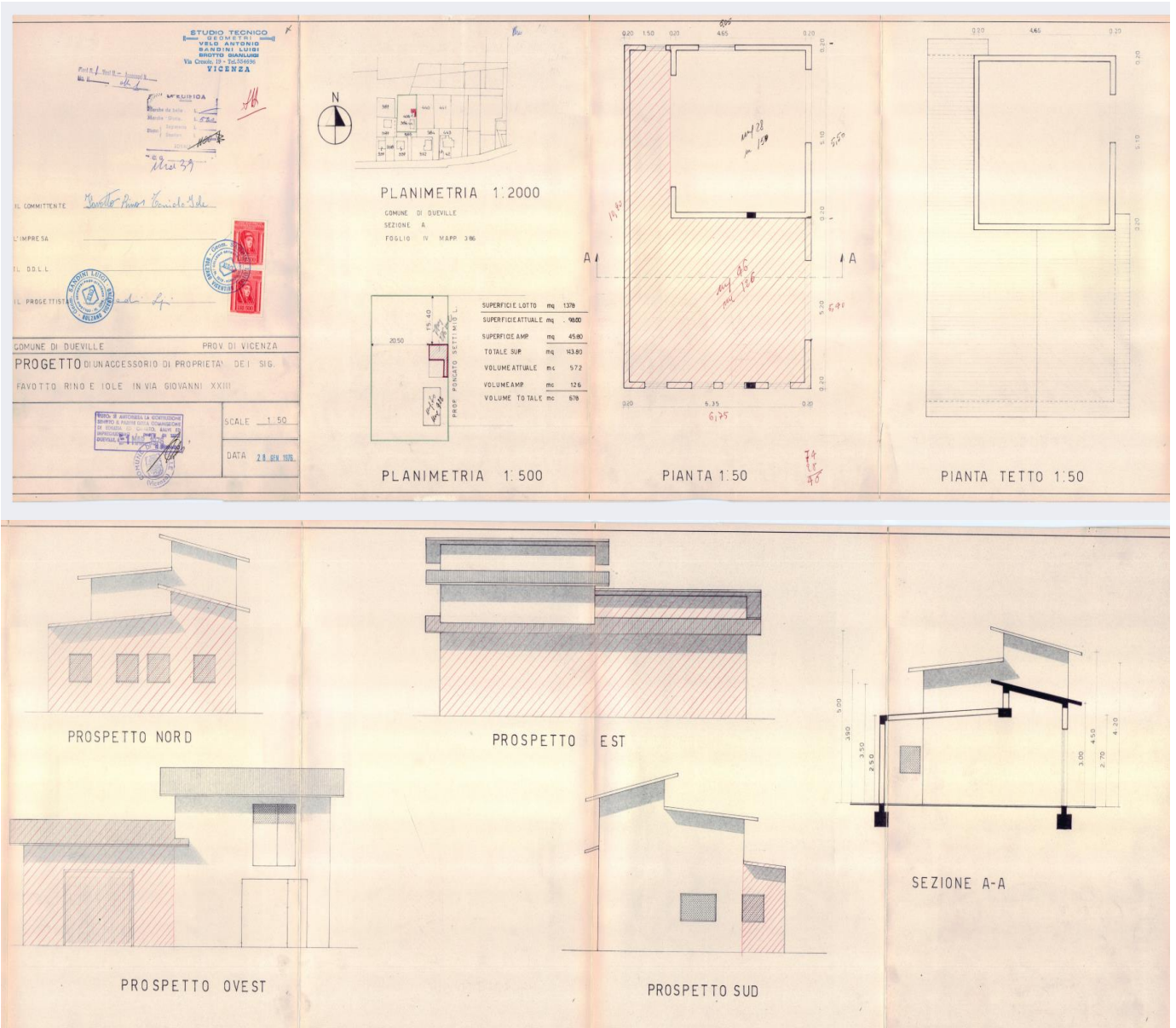
<http://www.comune.dueville.vi.it> E-mail: info@comune.dueville.vi.it

12. TITOLI ABILITATIVI

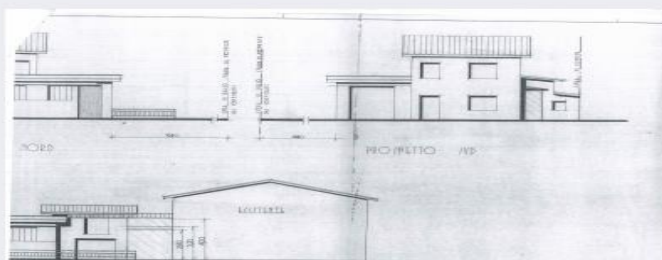
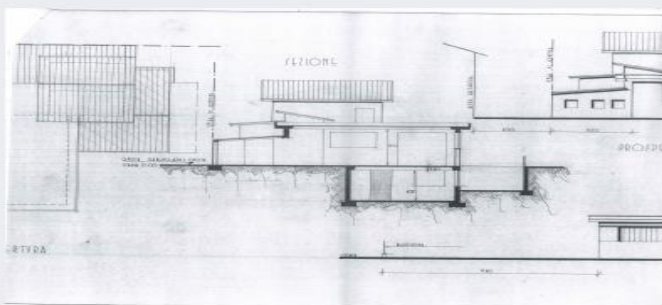
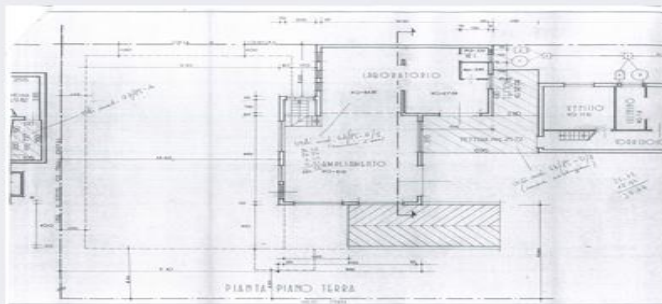
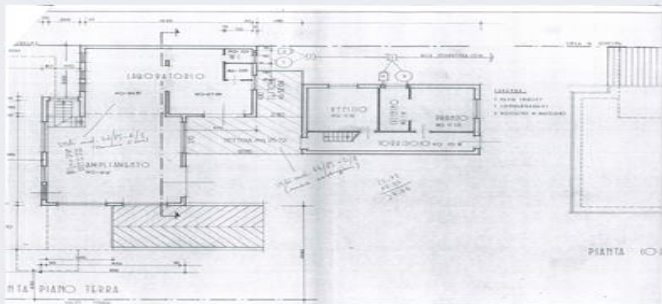
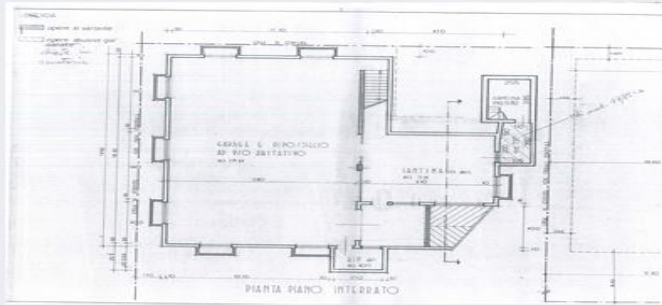
1. LICENZA N.161 datata 27/12/1965 a nome ----- e -----, per COSTRUZIONE DI UNA CASA CIVILE ABITAZIONE DA ERGERSI NELLA FRAZIONE DI PASSO DI RIVA;
-PERMESSO DI ABITABILITA' DI CASA, RILASCIATO IL 14/07/1966;



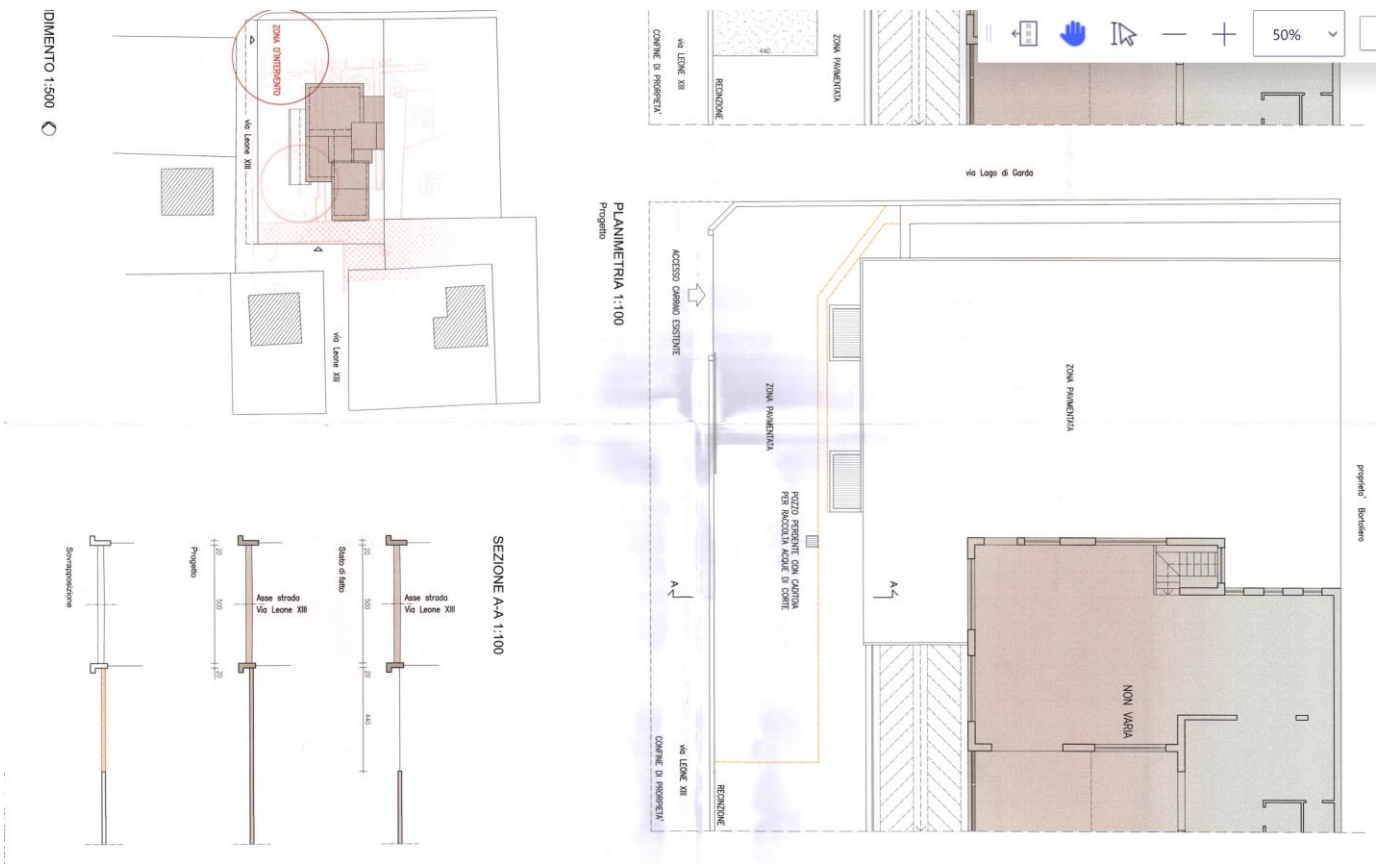
2. LICENZA N.161 datata 01/03/1976 a nome ----- e -----, per MAPLIAMNETO DELLA CASA CIVILE ABITAZIONE AD USO DEPOSITO E MAGAZZINO;
 - LAVORI INIZIATI IL 10/03/1976; LAVORI ULTIMATI IL 7/09/1976;
 -PERMESSO DI ABITABILITA', RILASCIATO IL 19/10/1976;



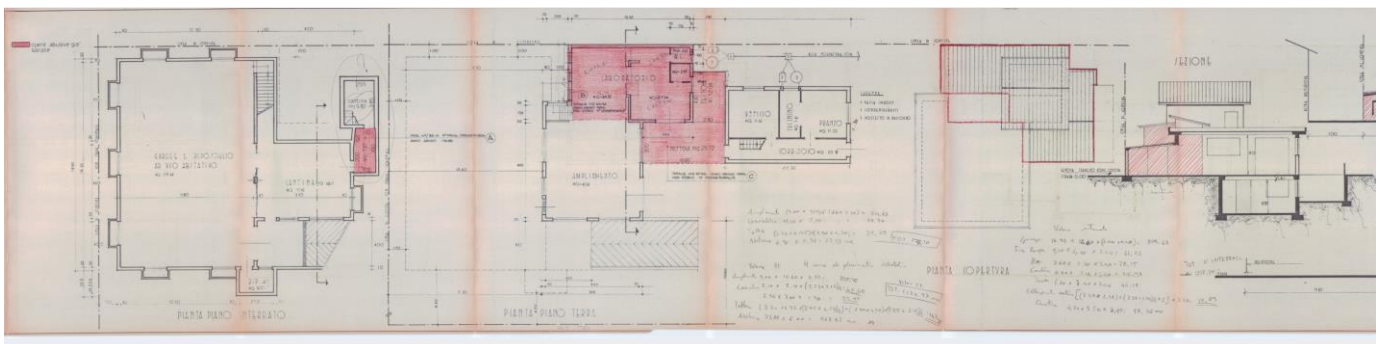
3. CONCESSIONE EDILIZIA n.36 datata 12/05/1983 ANNO 1987 a nome ----- e -----, per realizzazione AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE;
 4. VARIANTE alla CONCESSIONE n.36 del 12/05/1983 ANNO 1987, datata 27-04-1987, a nome -----
 -- e -----, per realizzazione AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE;
 -AGIBILITA' LIMITATA AL PIANO INTERRATO, per realizzazione AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE/ARTIGIANALE, da servire solo ad uso rimessa, ripostiglio, cantina, con lavori ultimati il 25/07/ 1986;



5. CONCESSIONE EDILIZIA n.118 datata 24/09/1999 ANNO 1999 a nome ----- e -----, vista la domanda di Concessione presentata in data 10-03-1999 al prot.n.4058 per l'esecuzione di: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI TETTOIA ACCESSORIA A FABBRICATO ARTIGIANALE;



6. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (ART.35 LEGGE 28-2-1985 N.47) N.29-2009 Intestata a -----cod. fisc. -----, datata 17-02-2009



13.ATTUALI PROPRIETARI:

----- (CF -----)

nato a ----- il --/--/---- Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

- Provenienza: certificato di denunciata successione in morte di -----, deceduta il 22.11.2020, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza Atti Pubbl.Succ.Rimb.IVA il 3.09.2021 n. 377631 Vol. 88888/21, trascritta in data 7.09.2021 ai nn. 20.901 RG. e 14.853 RP. e certificato di denunciata successione in morte di -----, deceduto il 4.12.2020, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza Atti Pubbl.Succ.Rimb.IVA il 23.09.2021 n. 405056 Vol. 88888/21, trascritta in data 24.09.2021 ai nn. 22.035 RG. e 15.585 RP.
- ATTO DI COMPRAVENDITA ORIGINARIO: atto di compravendita stipulato dal dott. MARIO BOCCHESI Notaio in Vicenza, al n.33924 di repertorio in data 16-12-1965 a favore di: -----nato il --.--- a ----- e ----- nata il --.--- a ----- a carico di: ----- - nato il --.--- a -----, (si veda ALLEGATO 6)

14. VERIFICA ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

-----nato il --.--- a ----- e ----- nata il --.--- a -----;

----- nato il --.--- a -----;

15.VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI VEDA ALLEGATA RELAZIONE STUDIO GIARETTA

16.VERIFICA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI: SI VEDA ALLEGATA RELAZIONE STUDIO GIARETTA

17.SERVITÙ: NON VERIFICATE

18.CONVENZIONE EDILIZIE:-

19.VINCOLI STORICO-ARTISTICI: NO

20.CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:NO

21.PRELAZIONE AGRARIA:-

22.ALTRI VINCOLI O ONERI: SI VEDA CDU

23. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici catastali, i beni NON sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i.

NELLO SPECIFICO:

23.1 Conformità urbanistico edilizia

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici urbanistici forniti dal Comune di Dueville (VI), i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i. si sono rilevate le seguenti difformità:

- Forometrie di dimensioni differenti e in posizione spostata rispetto allo stato autorizzato
- Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori
- Differenti spessori e posizioni di elementi murari verticali
- Presenza di pilastri non indicata o di forma/dimensioni differenti rispetto a quanto indicato nelle planimetrie urbanistico – catastali

- Presenza di volumetria abusiva al piano interrato (locale cantina) e al piano terra
- Presenza di porte con relative spallette non segnalate nelle planimetrie urbanistico - catastali
- Difficoltà tra la rappresentazione delle rampe di scale e quanto rilevato allo stato reale
- L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE AL COMUNE, SCIA IN SANATORIA RISPETTO ALLE C.E. 36/83 DEL 27.04.1987 E C.E 118 DEL 24.09.1999 perché si tratta di un ampliamento che supera il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia. (previo parere di Ente terzo)

Una volta aggiudicato il bene entro 120 giorni sarà poi necessario procedere con richiesta:

SCIA IN SANATORIA

PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE DUEVILLE (VICENZA)

- Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;
- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

€ 500/00

SCIA IN SANATORIA

consistente in:

1 – Rilievo esecutivo;

2- compilazione e presentazione modello

3 - presentazione progetto edilizio corredato di elaborati comparativi tra lo stato di fatto e la nuova realizzazione

5- dimostrazione del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante minimo di legge relativamente a tutti i locali per i quali la normativa prevede tale requisito, tenendo in debita considerazione l'art. del Regolamento Edilizio vigente per quanto riguarda i locali "cucina" ubicati al piano terra;

7- Allegato "E" alla D.G.R.V. n. 1400/2017 (nuova modulistica), ivi compreso il modello "Dati Personali" rif. d.g.r.v. n. 1400/2017 (nuova modulistica);

8- documentazione fotografica atta a comprendere quanto deve essere oggetto delle demolizioni menzionate nella relazione tecnica;

9- adempimento alla vigente normativa in materia di Barriere Architettoniche secondo quanto previsto dalla L. 13/1989 e s.m.i., D.M. 236/1989 e s.m.i. e DGRV n. 1428/2011 (elaborato grafico, specifica relativa relazione tecnica e dichiarazione di conformità alla normativa precitata su apposito modello prestampato allegato alla D.g.r.v. 1428/2011);

10- dichiarazione in materia sismica su apposito modello prestampato u.t.c. scaricabile dal sito internet di questo Comune;

11- dimostrazione/relazione in merito alla rilevanza strutturale o meno degli interventi realizzati abusivamente, a firma di tecnico competente laureato. In caso di dimostrata rilevanza strutturale delle opere abusive si dovrà procedere con la denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e il successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

12- adempimento all'art. 44 del Regolamento Edilizio vigente "c.d. linee vita" (relazione ed elaborato grafico), tenendo eventualmente presente, se del caso, i "casi particolari" di cui alla nota della Regione Veneto del 26/09/2012;

13- adempimento alla vigente normativa in materia di impianti rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i., ivi compresa la compilazione del modello prestampato u.t.c. in tal senso scaricabile dal sito internet di questo Comune;

14- computo metrico delle superfici fiscali dell'edificio (situazione stato approvato e situazione stato di sanatoria) per il calcolo del contributo di costruzione, redatto dal tecnico progettista secondo modello scaricabile dal sito internet del Comune, il tutto al fine della quantificazione di tale contributo ai sensi dell'art.

16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che verrà comunicata con apposita nota a parte di questo u.t.c. unitamente alla sanzione di cui al punto successivo;

15- versamento della dovuta sanzione prevista dal DPR 380/2001 e s.m.i. e/o DGC 214/2004 riguardo l'aspetto urbanistico-edilizio, da presentarsi a seguito ricevimento di apposita comunicazione a parte di questo u.t.c.;

16- relazione di asseverazione;

17- ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori come dichiarato nell'MDA, agli adempimenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina dell'impresa esecutrice dei lavori e relativi dati per acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;

18- aggiornamento, con riferimento alla soluzione progettuale di sanatoria, degli adempimenti ex L. 10/91 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e 311/2007 e s.m.i. oppure, in alternativa se del caso, dichiarazione di non assoggettamento a tale normativa;

19- acquisizione parere c.e.c. di competenza rif. P.A.I. (a cura dell' u.t.c.);

20- conclusione della valutazione in materia Vinca su provvedimento u.t.c. (a cura dell'u.t.c.).

Importo: € 5.000/00

Agibilità e Accatastamento

1 – Inserimento in mappa degli abusi

2 - presentazione all'ufficio tecnico del Catasto

Importo: € 1.000/00

TOTALE € 6.500/00 (seimilacinquecentoeuro/00) + cassa previdenza + IVA

Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

Sentito il Comune si prevede una sanzione massima di 2.500,00 € che deve essere confermata una volta presentata la pratica.

23.2 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. si conferma che i dati catastali sono conformi allo stato di fatto e che l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

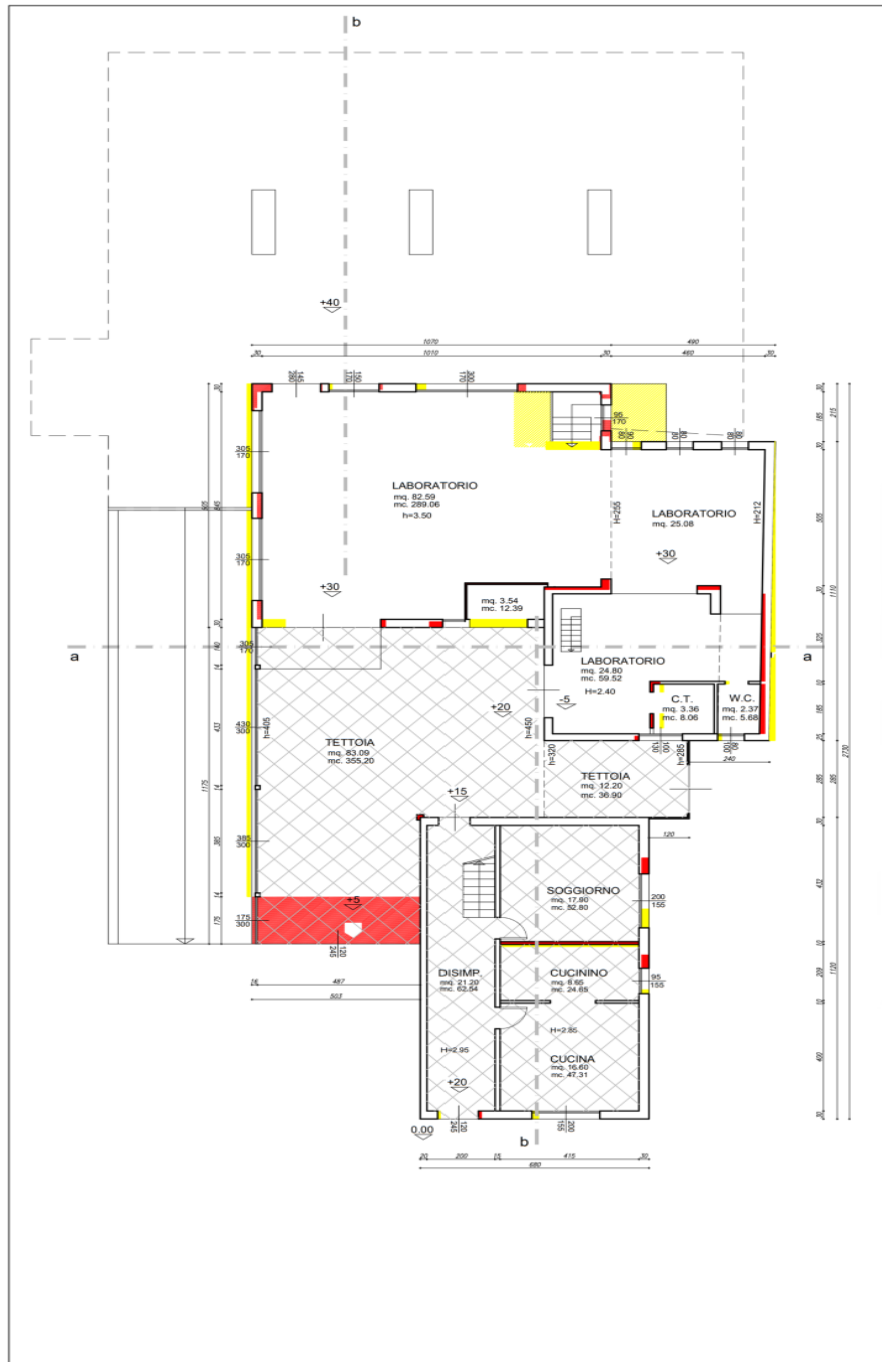
Dalla verifica sulla regolarità catastale dello stato dell'immobile rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, l'immobile NON risulta conforme, come sopra già evidenziato:

In particolare deve essere correttamente accatastata la pianta del piano terra dove manca la rappresentazione della tettoia

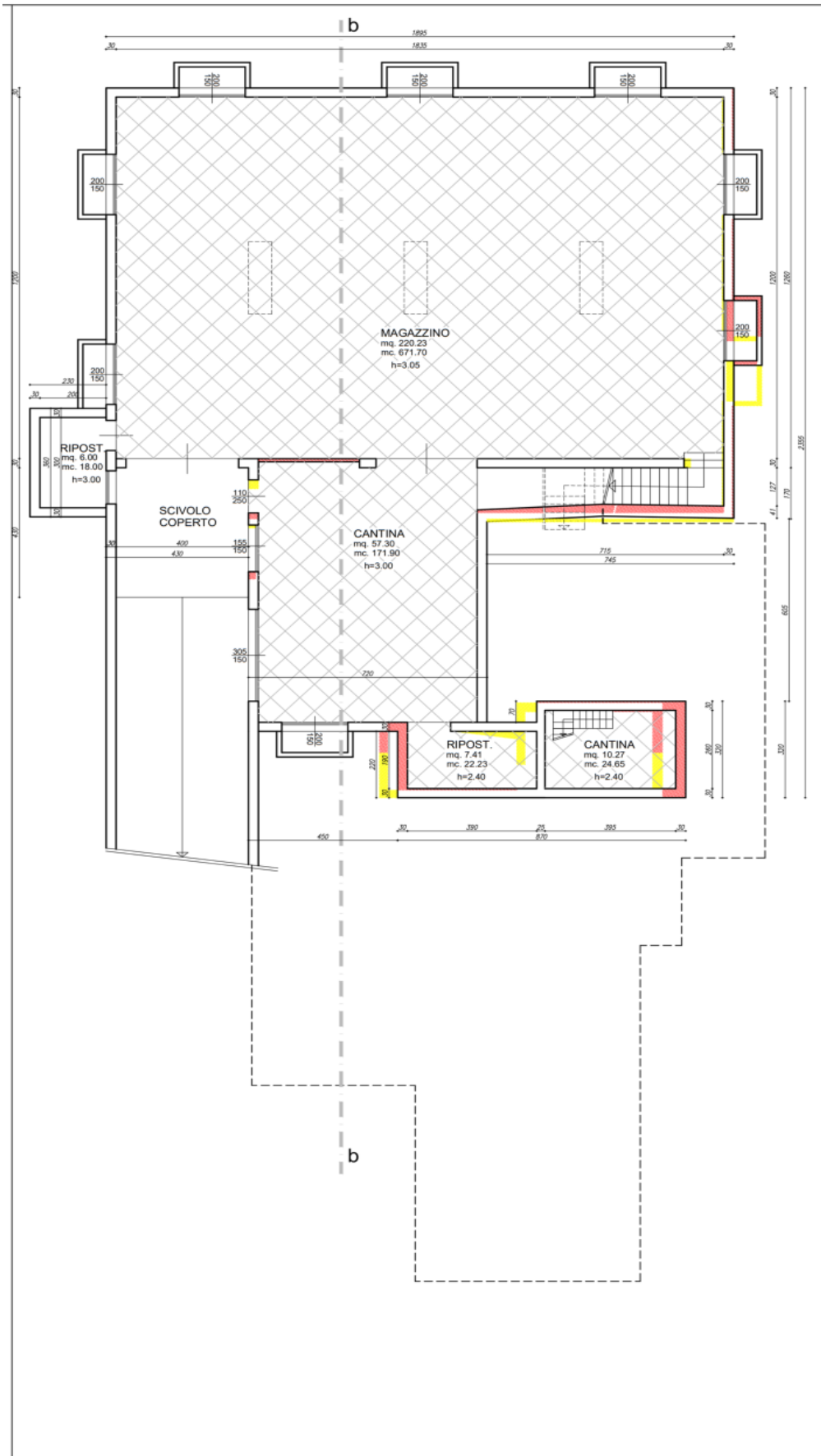
COMPUTO per aggiornamento catastale degli immobili si veda sopra.

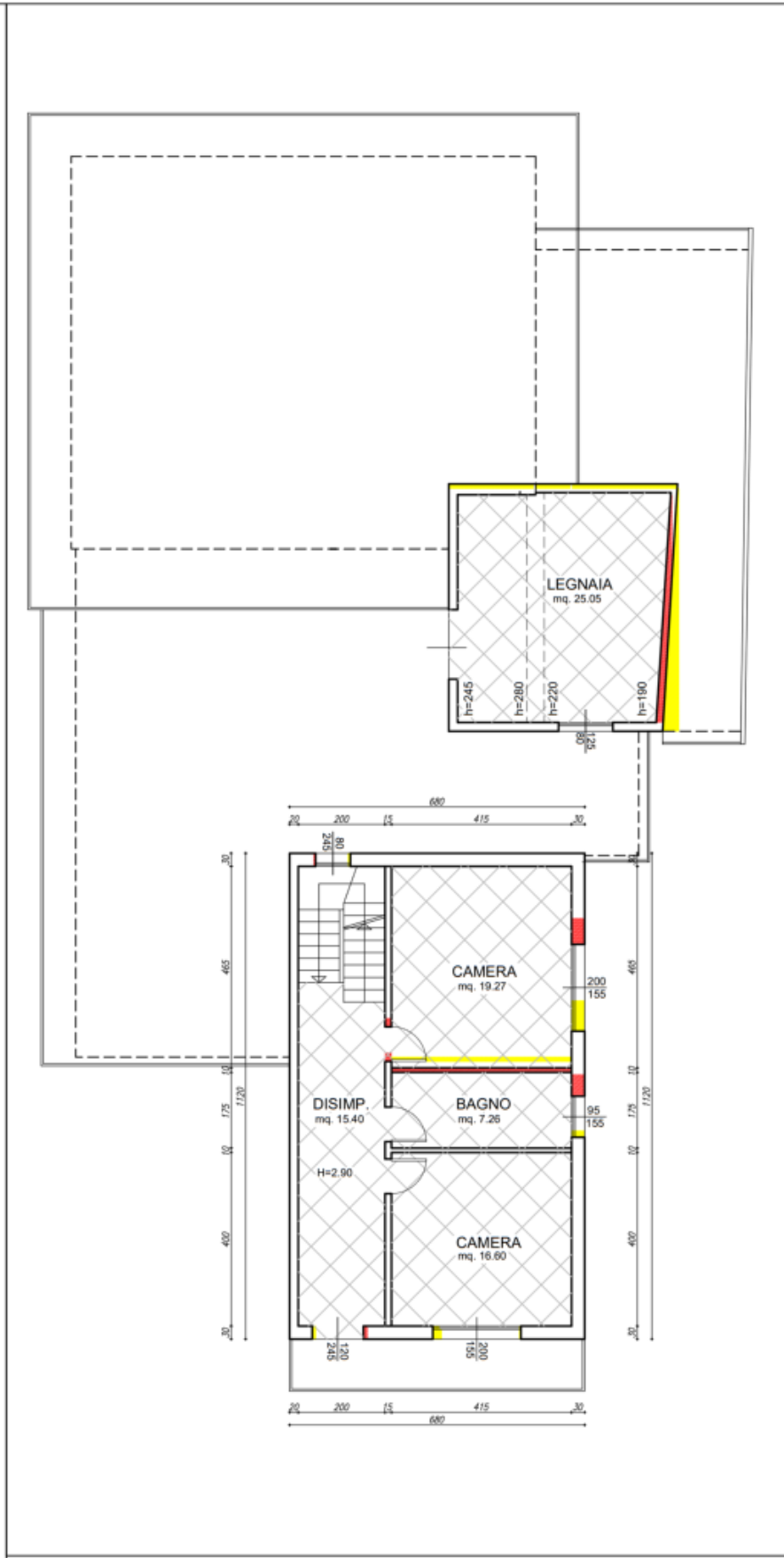
NON SONO CONTEGGIATE RICONFINAZIONI EVENTUALI DEI TERRENI

SOVRAPPOSIZIONE PIANTE PER DIFFORMITA'



- DEMOLIZIONI/STATO DI FATTO
- NUOVE COSTRUZIONI/TAMPONAMENTI
- RESIDENZIALE
- ARTIGIANALE





24. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

CORPO A) Identificato catastalmente-CATASTO FABBRICATI: Foglio 4- m.n. 386 sub 1, Via Leone XIII n. 2, P.S1.T.1.2., Cat. A/3, cl. 3, vani 8, sup. cat. tot. 224 mq. RC EURO 495,80

L'edificio a destinazione residenziale e artigianale, è stato costruito negli anni '60 con una serie di successivi ampliamenti. L'impianto edilizio dell'immobile risale agli anni sessanta, si veda la licenza edilizia del 1965 e le successive varianti e ampliamenti mantengono comunque la tipologia costruttiva/ impiantistica/ estetica corrisponde a quella dell'epoca. È ubicato in zona semicentrale, lungo una strada interna rispetto all'arteria principale di traffico provinciale; nell'area sono presenti parcheggi.



VISIONE PROSPETTICA EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E ARTIGIANALE

L'intera area è recintata con pali di ferro fissati su uno zoccolo di cemento e rete metallica. L'entrata pedonale è dal civico n. 2 attraversando un cancello in ferro zincato, dotata di citofono; mentre l'accesso carraio è garantito attraverso un ampio cancello in ferro zincato con apertura scorrevole scorrevole, al civico n.4.



Una volta attraversato il cortile di accesso realizzato con lisciata di cemento si raggiunge l'accesso all'abitazione, posizionato sul prospetto sud-ovest e protetto da un portoncino in legno e vetro. Entrati nell'immobile al piano terra si percorre il corridoio che conduce ai vari ambienti della zona giorno e alla scala che conduce al piano primo e poi alla zona soffitta. Dal fabbricato si raggiunge l'attiguo laboratorio artigianale attraversando il cortile coperto da una tettoia, uscendo da una porta posta al piano terra dal lato opposto rispetto all'ingresso.

L'esperto sottolinea che rispetto alla legge 13/89 l'unità immobiliare è accessibile per quanto riguarda gli ingressi al piano terra, perché senza dislivelli; il fabbricato è visitabile e adattabile per tutti, montando un servoscale sulla scala interna che porta al piano primo.

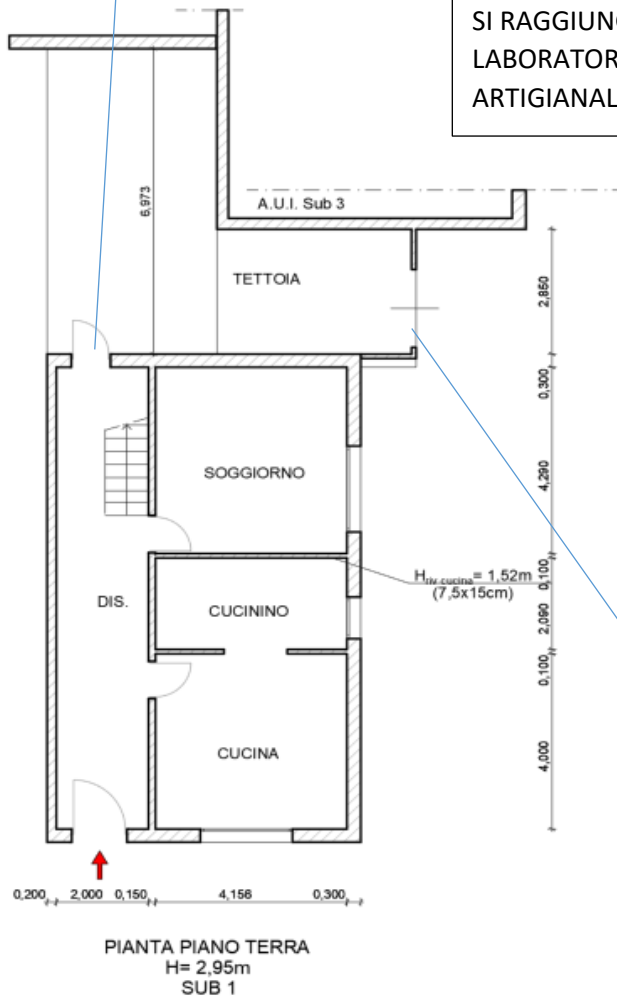


Ingresso-scala



PORTA DI COLLEGAMENTO:

ATTRAVERSANDO IL CORTILE COPERTO DA UNA TETTOIA DALL'ABITAZIONE SI RAGGIUNGE IL LABORATORIO ARTIGIANALE



Ingresso laterale della tettoia



Piano terra- Cucina-Sala da pranzo

Il piano terra ha **un'altezza di m.2,95 circa**, ed è composto da: un ingresso-corridoio, cucina-sala da pranzo collegata ad un locale adibito a cucinino, un soggiorno; il tutto messo in comunicazione con una scala interna, che dà accesso al piano superiore, realizzata in marmo Biancone. La pavimentazione dei vari ambienti a questo piano, fatta eccezione del soggiorno, è del tipo alla palladiana, combinato con pezzi di marmo Travertino dalla forma irregolare, variegato con ulteriori colori nel corridoio. Il pavimento del soggiorno è realizzato con piastrelle di ceramica effetto granigliato.



Piano terra- Cucinino

Nel cucinino le pareti sono piastrellate fino all'altezza di 1,52 m con piastrelle mocottura 7,5x15 cm; l'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne e non è presente l'attacco del gas. Sono presenti i fori di aereazione a norma di legge.



Piano terra- Soggiorno

Al piano terra le pareti dei vari locali sono intonacate e tinteggiate. Le finestre hanno i serramenti in legno con vetro semplice, protette da tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno con specchiature centrali in vetro semplice (non più a norma di legge).



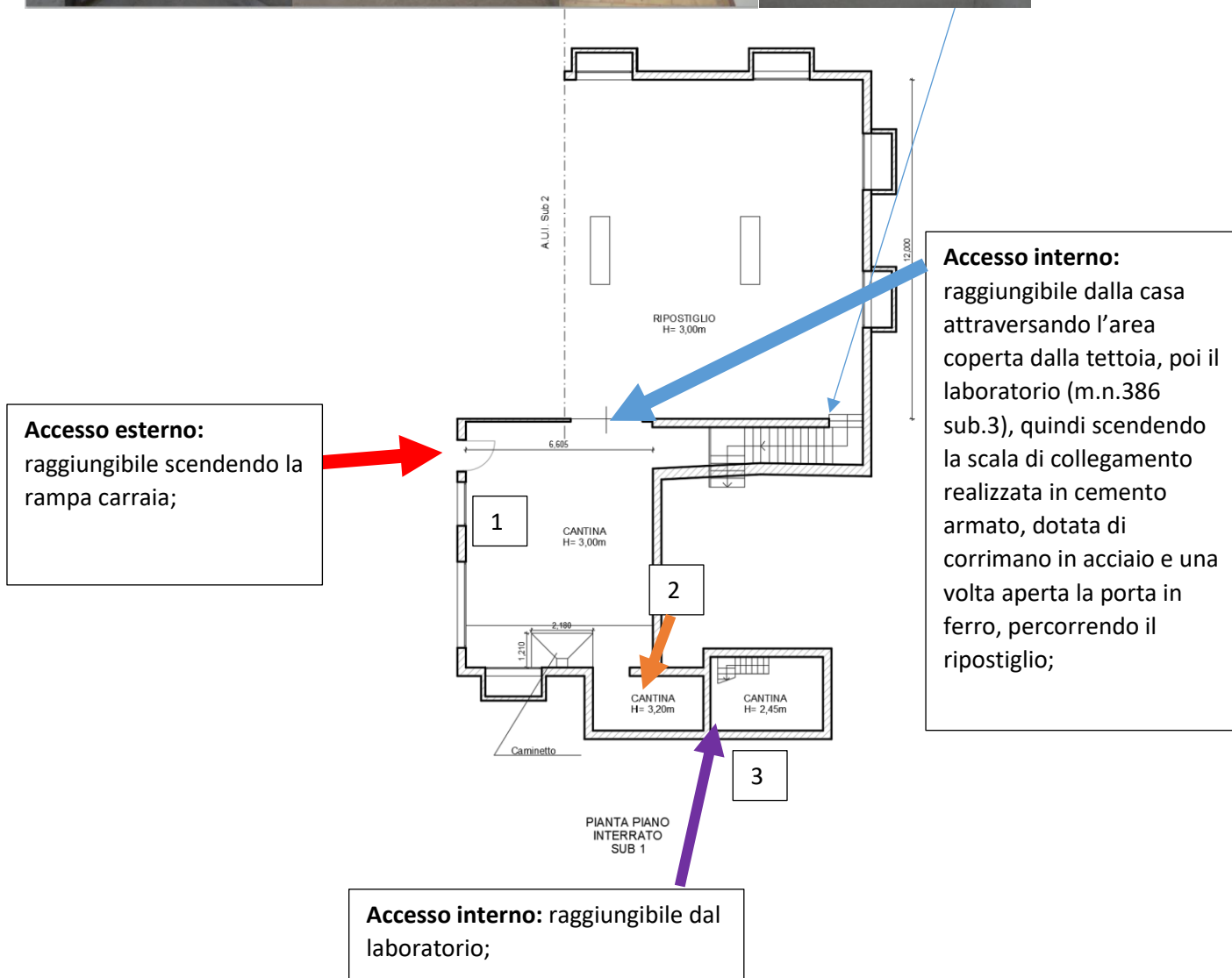


Al piano terra percorrendo il corridoio si raggiunge la porta da cui si raggiunge il laboratorio, percorrendo il cortile coperto da una tettoia realizzata con struttura portante in ferro, di pannelli tipo sandwich, tamponata sul lato ovest con pannelli dello stesso tipo fino all'altezza della soglia delle finestre del laboratorio adiacente esistente, e soprastante finestratura in pannelli di policarbonato. Sul prospetto sud è stato ricavato un ampio portone industriale pieghevole a impacco, coibentato con finestratura in vetro; sul lato est vi è un ulteriore accesso alla tettoia, realizzata con una vetrata a tre ante in ferro, in cui sono inserite due porte con apertura a battente. Questa zona della tettoia è coperta con una lamiera che poggia su travi in legno.



Nell'interrato si trovano le cantine rispettivamente di **altezze: 3,00 m, una di 3,20 m e una di 2,45 m.**

Le prime due (1,2) sono raggiungibili sia dall'esterno che dall'interno del fabbricato come da schema allegato, la terza (3) è posta all'interno del laboratorio, chiusa da una grande botola, aprendola, si trovano le scale in ferro ripide, l'ambiente è totalmente privo di luce e aerazione.



La struttura portante dell'interrato è realizzata in cemento armato; le cantine (1,2) si presentano comunque molto luminose grazie alla presenza di una grande finestra a nastro composta da 4 ante e ad un'ulteriore finestra a 3 ante. L'illuminazione artificiale è realizzata con canaline esterne e luci al neon. È presente un camino realizzato in muratura e forati.



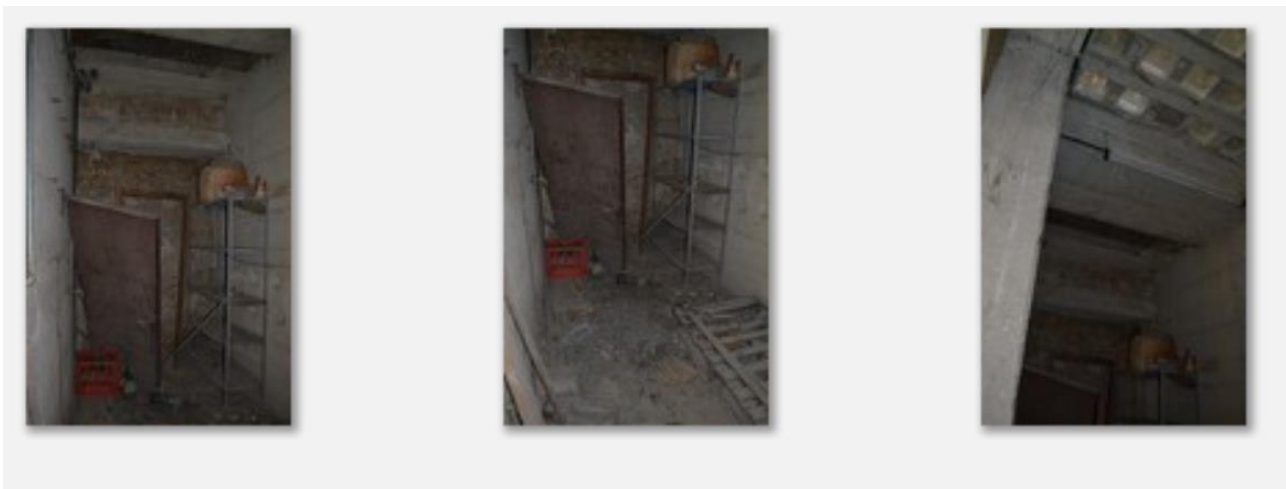
Ingresso pedonale dalla rampa alla Cantina 1 – Ingresso alla Cantina 2



Cantina 3



Cantina 2 - ricavata nel sottoscale prende luce dal sovrastante vetrocemento





Un grande rispostiglio alto 3,00 m che si collega al garage identificato con il m.n. 386 sub.2.



Un grande rispostiglio

Al piano interrato l'ampliamento del solaio è stato realizzato con pannelli prefabbricati di predalles. Le murature sono prive dell'ideale coibentazione. La luce naturale e l'aerazione è garantita dalle finestre in ferro, con profonde bocche di lupo, e da grandi lucernai posti nel soffitto e visibili perché sporgenti nella corte sovrastante.





Piano terra- Corridoio



Piano Primo- Corridoio



Piano Primo- Dettaglio corridoio

Il piano primo è **alto 2,90 m**, ed è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso/corridoio, camera matrimoniale, bagno, seconda camera matrimoniale e terrazzo, a cui si accede anche dal corridoio. Le porte interne sono in legno naturale.

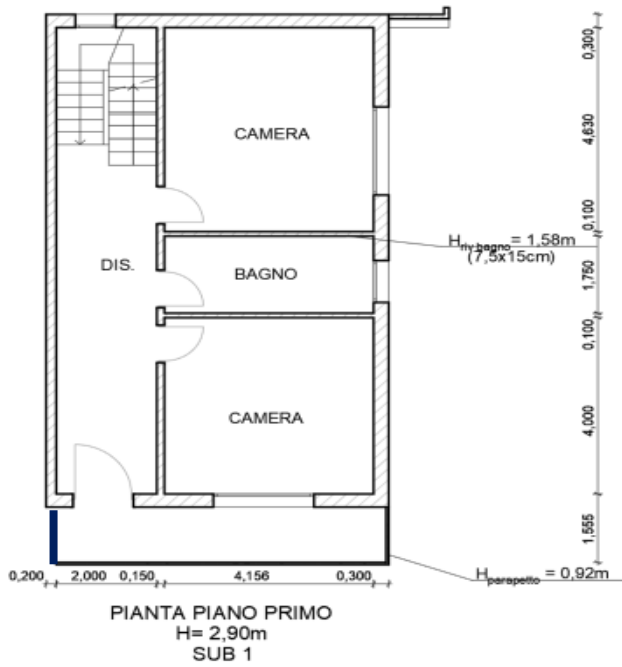
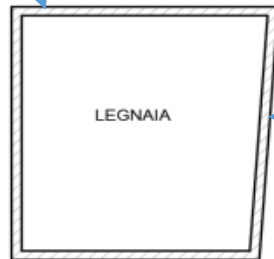
A questo livello il pavimento in palladiana di marmo nel corridoio e nelle due camere.

Le pareti dei vari locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile in varie gradazioni cromatiche.



Il poggiolo, con accesso dal corridoio, e ha la struttura in c.a. con parapetto in ferro (non rispetta la norma UNI 14122-3 perché ha altezza inferiore al metro) ed è pavimentato in piastrelle ceramiche similcotto.

Sono visibili le infiltrazioni nel solaio del balcone, sarà quindi necessario rifare l'isolamento e la pavimentazione, verificando lo stato dei ferri della struttura portante, quindi che **NECESSARIA VERIFICA** che non vi siano problemi statici/strutturali. In facciata sono visibili gli attacchi per 2 macchine refrigeranti di un precedente impianto di condizionamento, ora rimosse, sia al piano terra che al piano primo.





Piano primo- Camera matrimoniale



Piano primo- Seconda camera matrimoniale

Le due camere matrimoniali rispettivamente: la prima di 19,27 mq e la seconda di 16,60 mq sono distribuite sul lato est dell'abitazione, entrambe sono molto luminose.

La pavimentazione è sempre realizzata in palladiana di marmo, fatta eccezione che nella prima è stato posto un rivestimento pvc adesivo effetto legno; sempre in questo vano la tinteggiatura e l'intonaco si presentano particolarmente deteriorati.

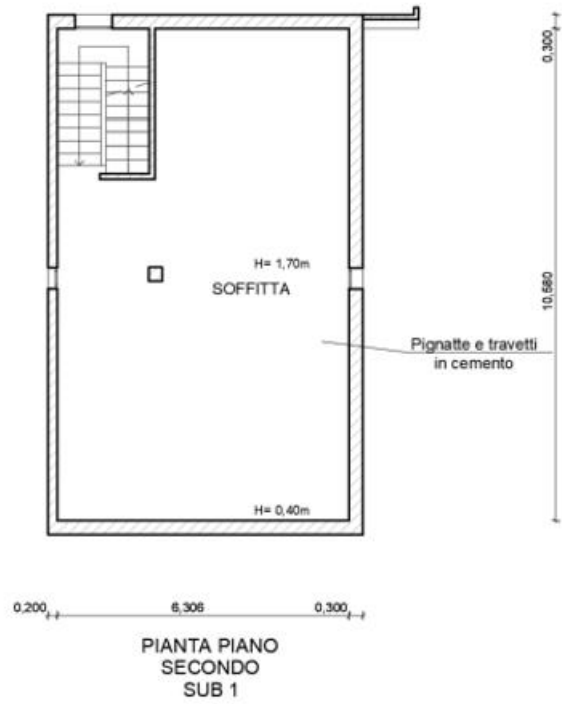
Il bagno di servizio, unico per l'intera abitazione, ha il pavimento e le pareti in piastrelle di ceramica, queste ultime sono rivestite fino ad un'altezza pari a 1,58 m. Si presenta con una normale dotazione di sanitari (lavabo, bidet, water e vasca, completi di rubinetteria). Il soffitto è tinteggiato con pittura color bianco lavabile.



Piano Primo- Bagno

La scala interna che porta alla soffitta non è particolarmente agevole per la salita considerando la limitata altezza. Ha la struttura in c.a. ed è rivestita in marmo.

L'edificio è realizzato con sistemi costruttivi tipici dell'epoca: le parti strutturali e portanti sono in laterizio e c.a., le pareti divisorie in forati, i solai in laterocemento; il tetto, a due falde, ha tavelloni in laterizio e manto in coppi. Le pareti esterne sono intonacate a civile e tinteggiate, le finestre e le porte finestre hanno serramenti in legno, ferro e vetro semplice. Sono protetti da avvolgibili in pvc e alcune da inferiate, mentre al piano terra sono dotati d'inferiate. Soglie e stipiti in marmo.



Scala di collegamento interno dal piano primo alla soffitta



Soffitta



Quadro: Centralino Elettrico

L'abitazione non è dotata di impianto di videocitofono. Il riscaldamento è garantito attraverso elementi radianti posti in ogni ambiente, ma allo stato attuale non sono collegati a una caldaia murale o ad altra sorgente di calore, con produzione anche di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico, è provvisto di interruttori differenziale e magneto termico, per quanto riguarda le prese e i frutti, risultano essere obsoleti.

È DA VERIFICARE LA CONFORMITA' degli impianti.

Il fabbricato insiste sul terreno **m.n. 386**, ente urbano **Mq 1.348**.

N.E.S.O. FABBRICATO - Coerenze: Confina da Nord con: pubblica via Lago di Garda, A.U.I. part.440, A.U.I. part.372, pubblica via Leone XIII, pubblica via Giovanni XXIII.

Stato manutentivo: Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione **insufficienti** con evidenti fenomeni di infiltrazioni dalla copertura con necessità di riparazione di parte delle lattonerie, e con i serramenti esterni da ripassare/sostituire e gli impianti da verificare/integrare rispetto alle norme vigenti.

Certificazione energetica:

L' attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 24.06.2022 dall' Ing. Silvia Comparin con CODICE IDENTIFICATIVO: 62199/2022, a seguito del sopralluogo avvenuto in data 29.04.2022. La prestazione energetica globale al netto del rendimento degli impianti presenti risulta essere in CLASSE ENERGETICA **G**.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: fondazioni continue, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali:	materiale: muratura in mattoni, condizioni: sufficienti.
Balconi:	Parapetti in ferro, pavimentazioni in piastrelle. (non a norma di legge)
Travi:	laterocemento con sovrastante manto di copertura in coppi (da verificare presenza guaina)
Solai:	tipologia: latero cemento condizioni: sufficienti.
Copertura:	tipologia: a falde rivestita in coppi, materiale: laterocemento, condizioni: sufficienti.
Scala interna:	tipologia: lineare con rivestimento in marmo

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: anta a battente, con vetrocamera vetro semplice materiale: legno, protezione: tapparelle in pvc e inferriate sulle finestre al piano terra condizioni: insufficienti.
Infissi interni:	tipologia: porte a battente materiale: legno finitura naturale, alcune con specchiature in vetro (non a norma), condizioni: sufficienti.
Manto di copertura:	materiale: -, coibentazione: da verificare, condizioni: -.
Pareti esterne:	materiale: muratura in mattoni, coibentazione: da verificare, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.
Pavimentaz. Interna:	materiale: palladiana, condizioni: buone.
Pavimentaz. Esterna:	materiale: realizzata in cemento liscio, condizioni: sufficienti, ove presenti.
Cancello:	tipologia: cancelli pedonali realizzati in ferro zincato, condizioni: buone.

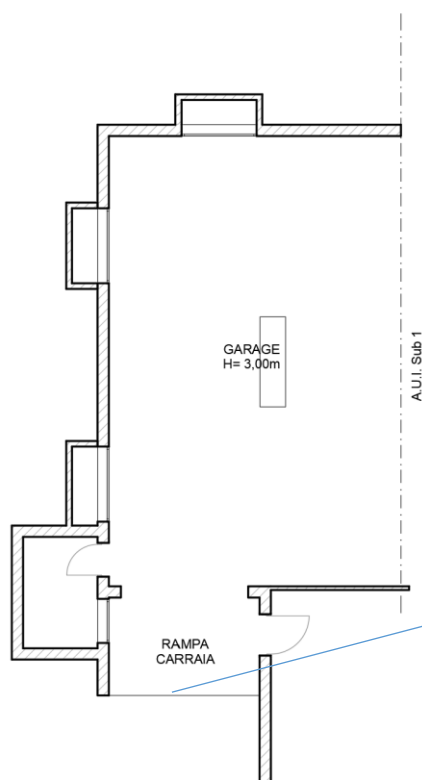
Impianti:

Antenna :	presente
Antenna parabolica:	non presente

Antincendio:	non presente
Ascensore:	non presente
Condizionamento:	non presente
Gas:	tipologia: - condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE
Elettrico:	tipologia: sottotraccia e in parte con canalette esterne, tensione è di 220 V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE
Termico:	tipologia: elementi radianti tubolari nei vari ambienti DA VERIFICARE collegamento alla caldaia presente nel laboratorio. alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
Allarme:	DA VERIFICARE
Citofonico:	non presente citofono

DESCRIZIONE

CORPO B) Identificato catastalmente CATASTO FABBRICATI: Foglio 4- m.n. 386 sub 2, Via Leone XIII n. 2, P.S1., Cat. C/6, cl. 2, mq. 98, sup. cat. tot. 98 mq. RC EURO 197,39

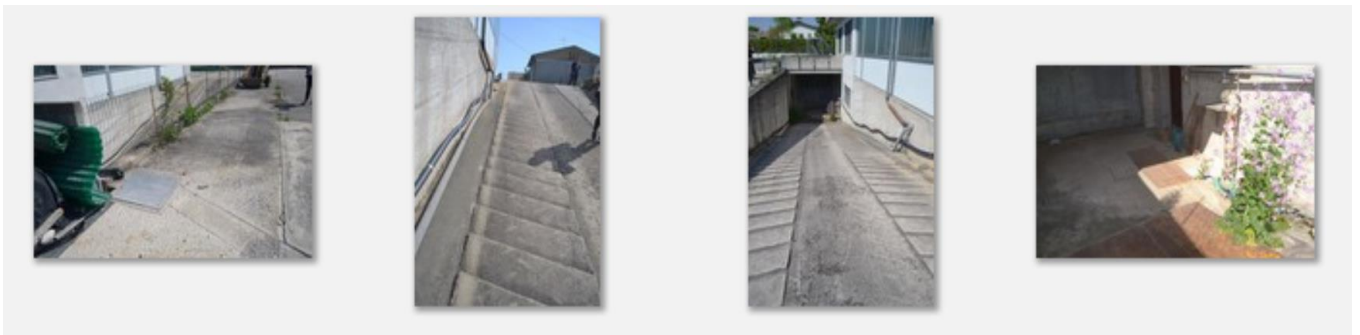


**PORTONE SCORREVOLE
IN FERRO-VETRO DI ACCESSO AL GARAGE**



Al GARAGE, posto al piano interrato si arriva percorrendo la rampa carraia realizzata in cemento. Ad oggi è stata rimossa la pompa di sollevamento delle acque provenienti da violenti nubifragi (NECESSARIO PROVVEDERE AL RIPRISTINO). L'accesso carraio è protetto da un portone scorrevole in ferro verniciato, con parte superiore finestrata e protetta da grate.

Il garage è direttamente collegato al sub.1- ripostiglio dell'abitazione. Il solaio è stato realizzato con pannelli prefabbricati di predalles. Le murature sono prive dell'ideale coibentazione, in parte tinteggiate e in parte lasciate allo stato grezzo, si notano infatti le pareti di tamponamento lasciate con i forati a vista. La luce naturale e l'aerazione è garantita dalle finestre in ferro, con profonde bocche di lupo, e da grandi lucernai posti nel soffitto e visibili perché sporgenti nella corte sovrastante. È stato ricavato un vano laterale adibito a piccolo ripostiglio.



L'impianto elettrico è realizzato con canalizzazioni esterne. L'illuminazione artificiale è realizzata con canaline esterne e luci al neon.



A protezione del lungo e alto foro sulla rampa carraia che porta al garage è stata posta, sul fianco una rete metallica che necessita di verifiche per la tenuta all'impatto di urti e sul fronte vi è un parapetto in cemento.

Altezza interna: 3,00 m

Stato manutentivo:

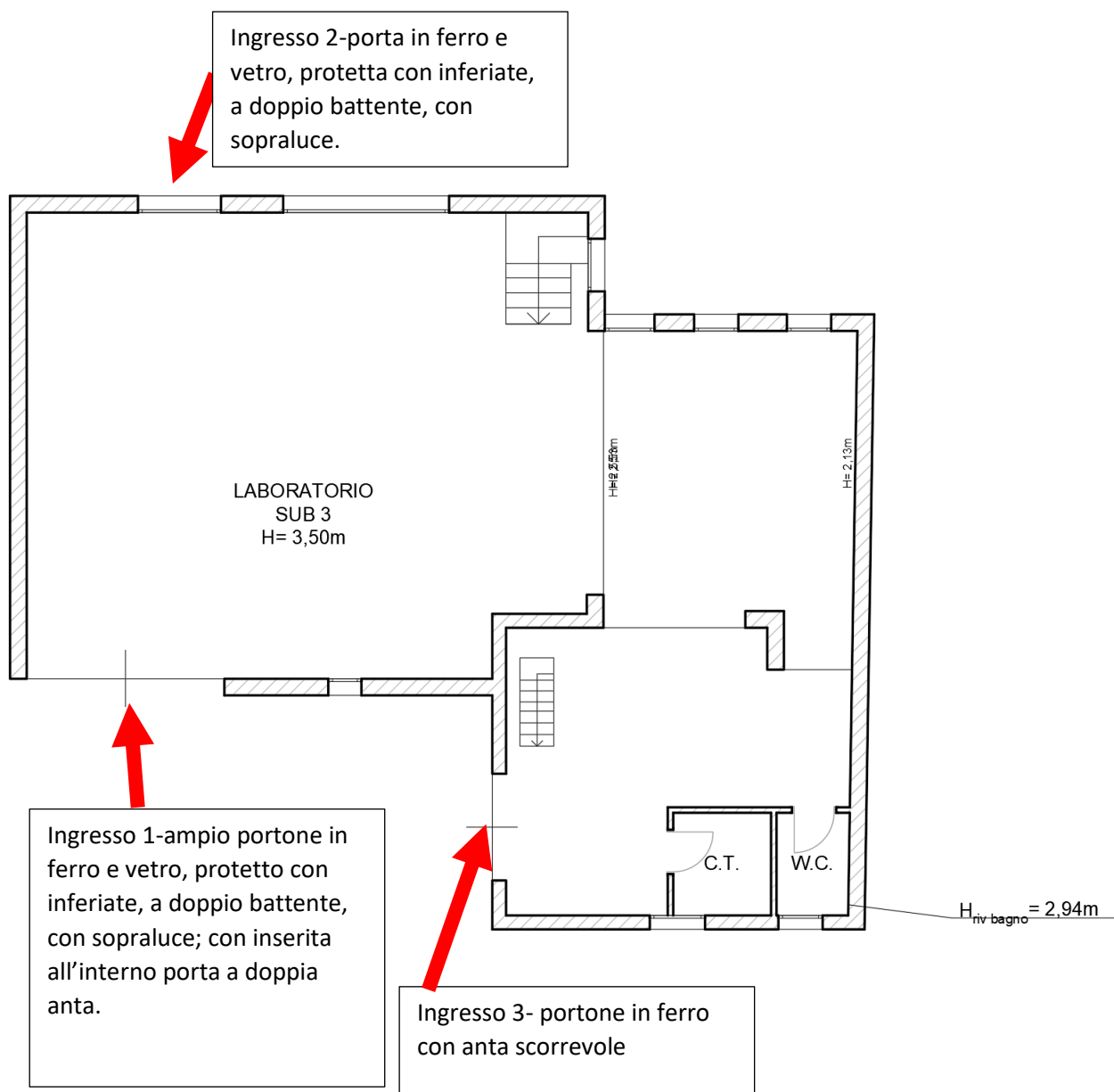
Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione **scarse**; l'unità immobiliare richiede degli interventi di ristrutturazione.

DESCRIZIONE

CORPO C) Identificato catastalmente CATASTO FABBRICATI: Foglio 4- m.n. 386 sub 3, Via Leone XIII n. 2, P.T., Cat. C/3, cl. 2, mq. 136, sup. cat. tot. 154 mq. RC EURO 217,74

Tutti gli spazi accessori e artigianali sono rispondenti ai minimi tecnici previsti dalle vigenti disposizioni igienico-sanitarie. L'attività che potrebbe occupare i locali dovrebbe essere condotta da una ditta individuale. L'ambiente interno ha dimensioni regolari ed è usufruibile e adattabile a diverse destinazioni.

La struttura portante verticale e orizzontale del vecchio impianto del laboratorio al piano terra è ancora leggibile attraverso le murature e i solai che sono in latero-cemento, tipico dell'epoca.





Ingresso 1-Portone



Ingresso 2-Porta pedonale



Ingresso 3-Portone in ferro verniciato scorrevole-locale caldaia



Interno laboratorio



Bagno del laboratorio

Le pavimentazioni del laboratorio, sono in piastrelle di ceramica nell'intero capannone, in sufficiente stato di conservazione, così come nel bagno.



Cortile esterno- la superfetazione realizzata con lamiere e bancali sarà da rimuovere

Le superfici delle pareti interne e dei soffitti sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura bianco lavabile, ma in stato precario conseguentemente alle infiltrazioni dal sovrastante cortile, dove ad oggi è stata posta una guaina, ma restano ancora tracce delle precedenti infiltrazioni.

Gli impianti tecnologici elettrico ed idrico-sanitario, sono sufficienti e risultano risalenti all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione, quindi necessitano di verifiche idonee per la conformità con le normative attuali. L'impianto elettrico è realizzato con canalizzazioni esterne. Sono presenti le luci di emergenza. È presente l'impianto di riscaldamento realizzato con elementi tubolari a colonna.



La corte in alcune parti si presenta dissestata, in particolare nell'area dove è ancora visibile il foro della pesa.



Esternamente le **facciate** sono intonacate e sommariamente tinteggiate, la **copertura piana** realizzata in lastre prefabbricate, presenta purtroppo numerose infiltrazioni perché completamente assente la cornice di copertura oltre la mancanza di grondaie, altre infiltrazioni si vedono in corrispondenza degli scarichi dell'acqua piovana.



L'attacco a terra del laboratorio è protetto da una guaina risvoltata lungo il perimetro dell'edificio.

Stato manutentivo:

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione **scarse**; l'unità immobiliare richiede degli interventi di ristrutturazione.

Certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 24.06.2022 dall' Ing. Silvia Comparin con CODICE IDENTIFICATIVO: 62201/2022, a seguito del sopralluogo avvenuto in data 29.04.2022. La prestazione energetica globale al netto del rendimento degli impianti presenti risulta essere in **CLASSE ENERGETICA G**.

25. PREMESSA ALLA STIMA

La stima tiene conto dei documenti sopra elencati, del sopralluogo, degli esami in situ, nonché dell'esame a campione del mercato immobiliare locale. L'esperto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, verificando l'effettiva commerciabilità degli stessi alla data odierna.

- L'esperto premettere che, per effettuare una valutazione corretta del bene, soprattutto in relazione al particolare momento economico che tutto il paese sta attraversando, è necessario analizzare preventivamente il mercato ed esprimere alcune considerazioni imprescindibili, che trovano riscontro tanto nella valutazione dei beni mobili, quanto in quella dei beni immobili.

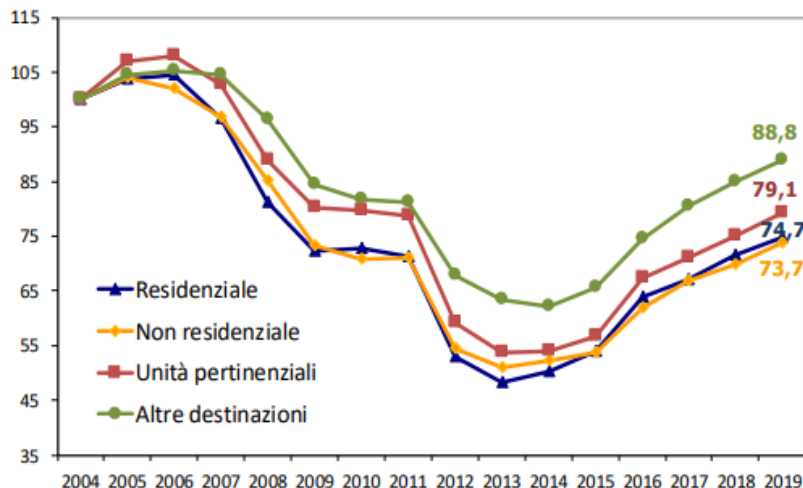
-Innanzitutto bisogna registrare che già nel 2019 il mercato non residenziale risultava in espansione, con riferimento a tutti i settori dai quali è costituito.

Le tipologie immobiliari, oggetto di particolare approfondimento in quest'analisi, sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato.

1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

Anche nel 2019 i settori² del mercato non residenziale³ risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica in atto positiva dal 2014 (Figura 1).

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma il segno positivo con il quale si è chiuso il 2019 per tutte le aggregazioni.

L'osservatorio immobiliare a Dueville Mercato Immobiliare a Dueville

Dueville, con una popolazione di 13.888 abitanti, è un comune della provincia di Vicenza. Dista circa 9 Km da Vicenza.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: [Povolaro](#).

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Povolaro** con oltre 55 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 329 annunci immobiliari, di cui 273 in vendita e 56 in affitto, con un indice complessivo di 23 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Dueville è compreso in tutta la città tra **1.000 €/m²** e **1.550 €/m²** per la compravendita e tra **4,2 €/m² mese** e **5,1 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.450 €/m²) è di circa il 24% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è invece di circa il 3% superiore alla quotazione media provinciale (1.400 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 57). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Le quotazioni a Dueville sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 900 €/m² e 1.850 €/m².

Dueville ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.450 €/m², quindi circa il 77% in meno rispetto ai prezzi medi a [Sorrento \(NA\)](#) e circa il 342% in più rispetto ai prezzi medi a [Valdilana \(BI\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

[l'osservatorio immobiliare a Dueville. - Mercato-Immobiliare.info](#)



<https://www.mercato-immobiliare.info>

*****+

Valutazione Immobile media per Tipologia del comune di Dueville

Il comune di Dueville ha una popolazione di 14065 abitanti ed è situato in provincia di Vicenza, nella regione Veneto.

Le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano da un minimo 850 €/mq nella B1 (Centro Storico Cittadino) ad un massimo di 1600 €/mq nella B1 (Centro Storico Cittadino), all'interno del comune vi sono 4 zone dove potete valutare appartamenti.

Sempre per il residenziale vi sono delle aree con ville e villini, i prezzi delle ville arrivano anche a 1800 €/mq nella B1 (Centro Storico Cittadino), per poter acquistare una villa, in condizioni peggiori, i prezzi partono da un minimo di 950 €/mq nella B1 (Centro Storico Cittadino).

Per quanto riguarda il settore commerciale il comune di Dueville ha 4 zone con negozi. I valori immobiliari dei negozi in queste zone variano da un minimo di 790 €/mq nella zona D2: Zona Prevalentemente Produttiva ad un massimo di 1200 €/mq nella B1: Centro Storico Cittadino.

Il comune di Dueville ha 3 zone con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 350 €/mq nella zona B1: Centro Storico Cittadino ad un massimo di 650 €/mq nella R2: Localit Casello 7, Pian Dei Boschi, Roccolo Scotti.

Il comune di Dueville ha 3 zone con uffici. I valori immobiliari degli uffici in queste zone variano da un minimo di 1200 €/mq nella zona B1: Centro Storico Cittadino ad un massimo di 1650 €/mq nella B1: Centro Storico Cittadino.

Per quanto riguarda i parcheggi, ci sono 4 zone con Box / Posti Auto. I valori immobiliari dei Box / Posti Auto in queste zone variano da un minimo di 500 €/mq nella zona R2: Localit Casello 7, Pian Dei Boschi, Roccolo Scotti ad un massimo di 800 €/mq nella D1: Via Careciasca, Via Della Torre, Via Ezio Vanoni, Via Don Guanella, Via Europa, Via Spinida E Zona Industriale.



Andamento dei prezzi degli immobili a Dueville

I grafici seguenti mostrano l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali a Dueville, in vendita.



A Agosto 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.106 al metro quadro**, con un **aumento del 6,86% rispetto a Agosto 2021** (1.035 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Dueville ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2022, con un valore di **€ 1.112 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.028 al metro quadro.

Prezzi al metro quadro dei comuni nella provincia di Vicenza

A Agosto 2022, il prezzo richiesto per gli [immobili in vendita a Dueville](#) è stato di **€ 1.088 al metro quadro**, rispetto ai **€ 1.283** della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli [immobili in affitto a Dueville](#) è stato di **€ 7,01 mensili al metro quadro**, rispetto

ai € 8,66 della media provinciale.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > VENETO > VICENZA (VI) > DUEVILLE

Dueville (VI)

Via Leone XIII, 36031 Dueville VI, Italia

ZONA SEMICENTRO COMPRENDE LE FRAZIONI DI POVOLARO E PASSO DI RIVA

[Posizione Zona](#)
[Semicentro](#)
[Tipologia Prevalente](#)
[Abitazioni Civili](#)
[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)
[Passa a Borsino PRO](#)

And. Quotazioni Resid.	-0.58% annuo 1.108 €/M²	And. Vendite Resid.	-33.5% annuo 102 unità	And. Vendite Non Resid.	-21% annuo 28 unità
Dinamicità Mercato	Medio Bassa	Numero Edifici	3184 - 89.82% ad uso resid.	Numero Abitazioni	5757 - 78.88% di proprietà
Numero Abitanti	13860	Livello Redditi	Medio Alto	Statistiche complete ?	Passa alla versione PRO...

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: DUEVILLE

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO COMPRENDE LE FRAZIONI DI POVOLARO E PASSO DI RIVA

Codice zona: CT

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	950	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1700	L			

Stampa

Legenda

Quotazioni Immobiliari di Zona


Quotazioni
Abitazioni & Ville


Quotazioni
Uffici & Negozi


Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1.151**

Valore medio
Euro **1.383**

Valore massimo
Euro **1.615**



☆☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **996**

Valore medio
Euro **1.197**

Valore massimo
Euro **1.399**



☆☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **818**

Valore medio
Euro **949**

Valore massimo
Euro **1.081**







Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa


Valore minimo
Euro **919**

Valore medio
Euro **1.164**

Valore massimo
Euro **1.409**


 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
--	---	--	--

[Quotazioni di **Vendita**](#) [Quotazioni di **Affitto**](#)




Magazzini

Valore minimo <i>Euro</i> 235	Valore medio <i>Euro</i> 336	Valore massimo <i>Euro</i> 437	Valuta questo immobile
---	--	--	--



Laboratori


Valore minimo <i>Euro</i> 349	Valore medio <i>Euro</i> 445	Valore massimo <i>Euro</i> 540	Valuta questo immobile
---	--	--	--



Capannoni tipici

Valore minimo <i>Euro</i> 281	Valore medio <i>Euro</i> 372	Valore massimo <i>Euro</i> 463	Valuta questo immobile
---	--	--	--

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.



Capannoni produttivi

Valore minimo <i>Euro</i> 245	Valore medio <i>Euro</i> 354	Valore massimo <i>Euro</i> 463	Valuta questo immobile
---	--	--	--

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

[Dueville \(VI\) - Quotazioni Immobiliari - Borsino Immobiliare](#)



<https://borsinoimmobiliare.it>

Valutazione Immobile media per Tipologia del comune di Dueville

Il comune di Dueville ha una popolazione di 14065 abitanti ed è situato in provincia di Vicenza, nella regione Veneto.

Le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano da un minimo 850 €/mq nella B1 (Centro Storico Cittadino) ad un massimo di 1600 €/mq nella B1 (Centro Storico Cittadino), all'interno del comune vi sono 4 zone dove potete valutare appartamenti.

Sempre per il residenziale vi sono delle aree con ville e villini, i prezzi delle ville arrivano anche a 1800 €/mq nella B1 (Centro Storico Cittadino), per poter acquistare una villa, in condizioni peggiori, i prezzi partono da un minimo di 950 €/mq nella B1 (Centro Storico Cittadino).

Per quanto riguarda il settore commerciale il comune di Dueville ha 4 zone con negozi. I valori immobiliari dei negozi in queste zone variano da un minimo di 790 €/mq nella zona D2: Zona Prevalentemente Produttiva ad un massimo di 1200 €/mq nella B1: Centro Storico Cittadino.

Il comune di Dueville ha 3 zone con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 350 €/mq nella zona B1: Centro Storico Cittadino ad un massimo di 650 €/mq nella R2: Localit Casello 7, Pian Dei Boschi, Roccolo Scotti.

Il comune di Dueville ha 3 zone con uffici. I valori immobiliari degli uffici in queste zone variano da un minimo di 1200 €/mq nella zona B1: Centro Storico Cittadino ad un massimo di 1650 €/mq nella B1: Centro Storico Cittadino.

Per quanto riguarda i parcheggi, ci sono 4 zone con Box / Posti Auto. I valori immobiliari dei Box / Posti Auto in queste zone variano da un minimo di 500 €/mq nella zona R2: Localit Casello 7, Pian Dei Boschi, Roccolo Scotti ad un massimo di 800 €/mq nella D1: Via Careciasca, Via Della Torre, Via Ezio Vanoni, Via Don Guanella, Via Europa, Via Spinida E Zona Industriale.

[Valutazione Immobili Dueville | Requot.com](https://www.requot.com)



<https://www.requot.com>

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **I nternational Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

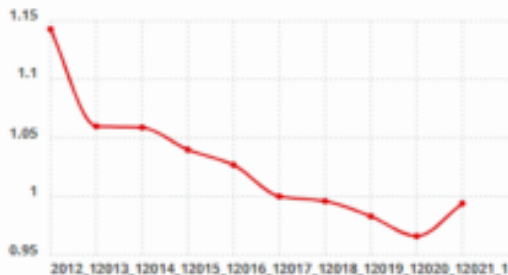
- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) Conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Andamento Mercato immobiliare

Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

ANDAMENTO QUOTAZIONI

Quotazioni Residenziali Vicenza



Andamento vendite

Vendite Residenziali Vicenza

Falmeno 2021

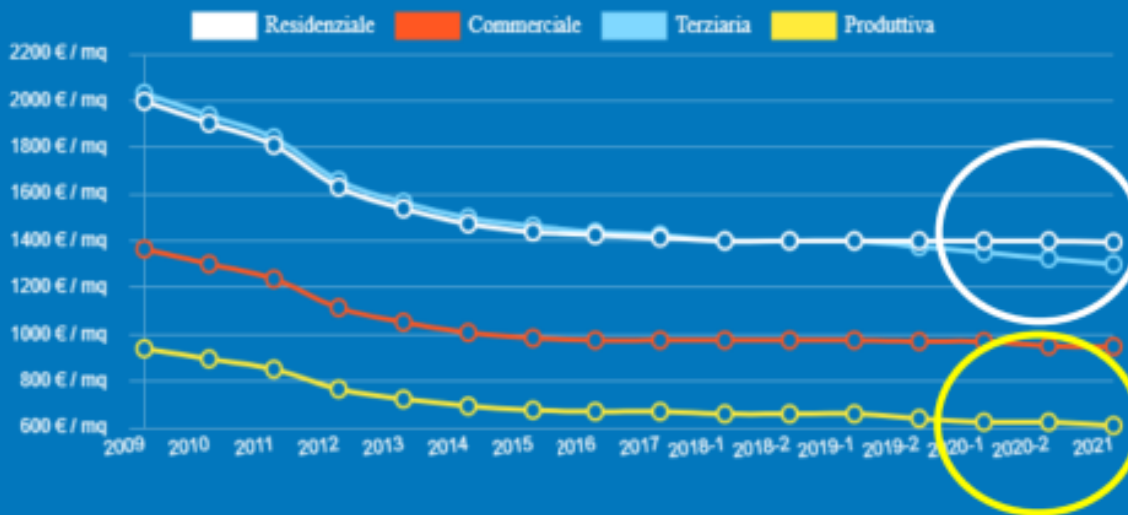


Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili a **Dueville**, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare una leggera flessione dell'andamento dei prezzi. (Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Leone XIII,2 - Dueville

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Dueville

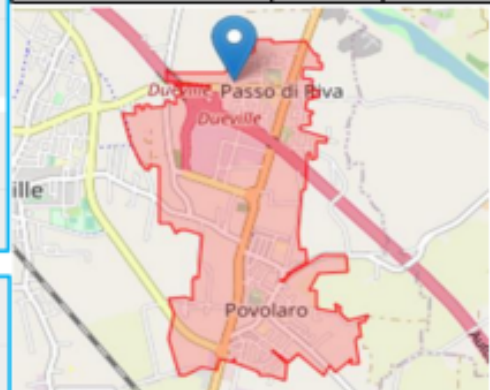


TASSO DI RENDIMENTO LORDO RESIDENZIALE

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Dueville**, frazione di Passo di Riva, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

 Abitazioni in stabili di 1° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 3,87	Euro 4,64	Euro 5,42	
 Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 3,36	Euro 4,02	Euro 4,69	
 Abitazioni in stabili di 2° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 2,54	Euro 3,10	Euro 3,67	
 Ville & Villini <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 3,30	Euro 4,14	Euro 4,99	

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Abitazioni 1° fascia	€ 4,64	€ 55,68
Abitazioni fascia media	€ 4,02	€ 48,24
Abitazioni 2° fascia	€ 3,10	€ 37,20
Ville e villini	€ 4,14	€ 49,68
MEDIA	€ 3,98	€ 47,70



 Abitazioni in stabili di 1° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.151	Euro 1.383	Euro 1.615	
 Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 996	Euro 1.197	Euro 1.399	
 Abitazioni in stabili di 2° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 818	Euro 949	Euro 1.081	
 Ville & Villini <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 919	Euro 1.164	Euro 1.409	

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.383,00
Abitazioni fascia media	€ 1.197,00
Abitazioni 2° fascia	€ 949,00
Ville e villini	€ 1.164,00
MEDIA	€ 1.173,25

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 47,70	4,066%
		Media Valore Mercato		€ 1.173,25	

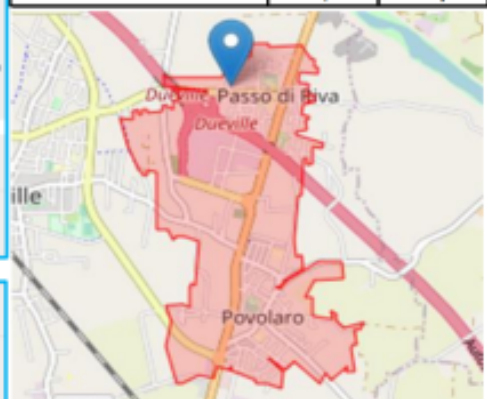
TASSO DI RENDIMENTO LORDO PRODUTTIVO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Dueville**, frazione di Passo di Riva, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento produttivo.

Magazzini		
Valore minimo Euro 1,08	Valore medio Euro 1,54	Valore massimo Euro 1,99
Laboratori		
Valore minimo Euro 1,97	Valore medio Euro 2,50	Valore massimo Euro 3,03
Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 1,52	Valore medio Euro 2,02	Valore massimo Euro 2,51
Capannoni produttivi		
Valore minimo Euro 1,34	Valore medio Euro 1,93	Valore massimo Euro 2,51

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianali o agricole.

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Magazzini	€ 1,54	€ 18,48
Laboratori	€ 2,50	€ 30,00
Capannoni tipici	€ 2,02	€ 24,24
Capannoni produttivi	€ 1,93	€ 23,16
MEDIA	€ 2,00	€ 23,97



Magazzini		
Valore minimo Euro 232	Valore medio Euro 332	Valore massimo Euro 432
Laboratori		
Valore minimo Euro 344	Valore medio Euro 439	Valore massimo Euro 533
Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 278	Valore medio Euro 367	Valore massimo Euro 457
Capannoni produttivi		
Valore minimo Euro 242	Valore medio Euro 349	Valore massimo Euro 457

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianali o agricole.

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Magazzini	€ 332,00
Laboratori	€ 439,00
Capannoni tipici	€ 367,00
Capannoni produttivi	€ 349,00
MEDIA	€ 371,75

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili PRODUTTIVI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 23,97	6,448%
		Media Valore Mercato		€ 371,75	

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **DUEVILLE** in zona OMI C1 Semicentrale SEMICENTRO COMPRENDETE LE FRAZIONI DI POVOLARO E PASSO DI RIVA a destinazione RESIDENZIALE. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a appartamenti di dimensioni medie ubicati in zona semiperiferica tranquilla. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 6 comparabili** oggetto di compravendita, relativi agli ultimi due anni. Quattro comparabili sono censiti nello stesso foglio di mappa **n. 4 del Subject** e due nei fogli limitrofi, della categoria catastale **A/3**. I comparabili **E - F** non si sono applicati. La divergenza calcolata fra i comparabili **A - B - C - D** è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei comparabili **B - C - D** in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: DUEVILLE

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO COMPRENDETE LE FRAZIONI DI POVOLARO E PASSO DI RIVA

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	950	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1700	L			

Stampa

Legenda



Subject

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	DUEVILLE		Ubicazione	via Leone XIII	n°2	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 -T - 1 - 2	Edificato anni 1980		
Tipologia	Abitazione singola su tre livelli fuori terra e un piano interrato, dotata di unità accessorie e di scoperto esclusivo, destinato in gran parte come area di manovra e deposito scoperto. La parte residenziale presenta al piano terra la zona giorno con sala, cucinino e pranzo; al piano primo due camere, un bagno, un disbrigo, un poggiolo e una legnaia; al piano secondo una soffitta con hmax=1,70m. Al piano interrato, una cantina, due piccoli locali, un ampio ripostiglio-sgombero e autorimessa. Al piano terra vi è un laboratorio con h=3,45m. dotato di magazzino, un bagno e centrale termica, collegato con l'abitazione mediante una tettoia.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	DUEVILLE	4	386	sub 1 cat. A/3	sub 2 cat. C/6	sub 3 cat. C/3
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	155,98	100%	155,98	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	16,16	30%	4,85	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	239,02	50%	119,51	Quantitativa
	Laboratorio	LAB	161,51	60%	96,91	Quantitativa
	Soffitta	SOF	70,14	50%	35,07	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	111,83	50%	55,92	Quantitativa
	Tettoia	TET	40,89	40%	16,36	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	155,98	10%	15,60	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	926,02	2%	18,52	Quantitativa
Attestato Pres. Energ	APE				Qualitativa	
Affacci	AFF			4	Qualitativa	
Superficie commerciale					518,70	Mq.
Provenienza dato	SUCCESSIONE EX LEGE di FAVOTTO RINO del 04.12.2020 Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 88.888 n. 405.056 registrato in data 15.09.2021 - Trascrizione n. 15585.2/2021 Reparto PI di VICENZA in atti dal 24.09.2021					
Data formazione prezzo	31/07/2022					
n: bagni dotazione	2					

IMMOBILE COMPARABILE -A-						
Comune di :	DUEVILLE		Ubicazione	via Mischio	n°5	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato l.e. 1965 - 1966 Agibilità in data 09.10.1967		
Tipologia	Bifamiliare sovrapposta con area esterna esclusiva. Al piano terra portico, ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e un disbrigo; centrale termica e ampia autorimessa. Al piano primo ingresso, cucina, pranzo, tre camere, un bagno e una terrazza. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	DUEVILLE	4	379	Sub 5 e 4 cat. A/3	Sub 6 - 8 cat. C/6	Sub 4 corte comune
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	280,12	100%	280,12	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	20,45	30%	6,14	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Laboratorio	LAB	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	56,95	50%	28,48	Quantitativa
	Tettoia	TET	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	280,12	10%	28,01	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	503,26	2%	10,07	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ	APE			F	Qualitativa
Affacci	AFF			4	Qualitativa	
Superficie commerciale					352,81	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 02.02.2022 rep.n. 69.258 racc.n. 19.548 Notaio PAOLO BRANDO - in Dueville (VI)					
Data formazione prezzo	02/02/2022					
n: bagni dotazione	3					
Prezzo di vendita	€ 205.000,00		(euro duecentocinquemila/00)			



scheda comp B

IMMOBILE COMPARABILE -B-							
Comune di :	DUEVILLE		Ubicazione	via Marosticana	n°312		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T	Edificato c.e. 1978 - 1980 Agibilità in data 11.12.1980		
Tipologia	Appartamento al piano terra con annesso locale ad uso cantina al piano interrato e garage sempre al piano interrato e un quarto di un secondo garage. L'unità ha accesso dal vano scala comune con cucina-soggiorno, corridoio, tre camere, un bagno e due poggioli. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	DUEVILLE	4	137	Sub 1 cat. A/3	Sub. 26 cat. C/6	1/4 Sub. 19 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	94,35	100%	94,35	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	16,31	30%	4,89	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	5,00	50%	2,50	Quantitativa
	Laboratorio		LAB	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	39,07	50%	19,54	Quantitativa
	Tettoia		TET	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ		APE			F	Qualitativa
	Affacci		AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					121,28	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 04.02.2021 rep.n. 3.493 racc.n. 3.083 Notaio EGIDIO FERRARA - in Lonigo (VI)						
Data formazione prezzo	04/02/2021						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 92.000,00		(euro novantaduemila/00)				

scheda comp C

IMMOBILE COMPARABILE -C-							
Comune di :	DUEVILLE		Ubicazione	via Marosticana	n°316		
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - 3	Edificato c.e. 1978 - 1980 Agibilità in data 11.12.1980			
Tipologia	Appartamento al piano terzo con annesso locale ad uso cantina al piano interrato e i 6/24 di una ampia autorimessa. L'unità ha accesso dal vano scala comune con cucina-soggiorno, corridoio, tre camere, un bagno e due poggiali. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	DUEVILLE	4	616	Sub 7 cat. A/3		1/4 Sub. 19 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	93,12	100%	93,12	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	16,77	30%	5,03	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	5,00	50%	2,50	Quantitativa
	Laboratorio		LAB	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	17,25	50%	8,63	Quantitativa
	Tettoia		TET	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ		APE			G	Qualitativa
	Affacci		AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					109,28	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 22.10.2021 rep.n. 3.385 racc.n. 2.979 Notaio EGIDIO FERRARA - in Lonigo (VI)						
Data formazione prezzo	22/10/2021						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 90.000,00		(euro novantamila/00)				



scheda comp D

IMMOBILE COMPARABILE -D-							
Comune di :	DUEVILLE		Ubicazione	via Silvio Pellico	n°5		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T - 1	Edificato l.e. 1974 c.e. 1991 Agibilità in data 19.08.1994		
Tipologia	abitazione ai piani terra e primo, dell'estensione di catastali mq. 140 (centoquaranta), ed in un'autorimessa pertinenziale al piano terra con annessi w.c. al piano terra, cantina al piano interrato e sovrastante terrazza al piano primo, dell'estensione totale di catastali mq. 61 (sessantuno), costituenti l'intero ed unico fabbricato edificato sull'Ente Urbano m.n. 224 di mq. 490 (quattrocentonovanta).						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	DUEVILLE	5	224	sub 2 cat. A/3	sub 3 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	147,55	100%	147,55	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	15,63	30%	4,69	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	33,30	50%	16,65	Quantitativa
	Laboratorio		LAB	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	46,80	50%	23,40	Quantitativa
	Tettoia		TET	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	147,55	10%	14,76	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	250,38	2%	5,01	Quantitativa
Attestato Pres. Energ		APE			F	Qualitativa	
Affacci		AFF			4	Qualitativa	
Superficie commerciale					212,05	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 20.06.2019 rep.n. 7.246 racc. n. 5.965 Notaio TOMMASO DE NEGRI - in Vicenza - (VI)						
Data formazione prezzo	20/06/2019						
n: bagni dotazione	1						
Prezzo di vendita	€ 200.000,00		(euro duecentomila/00)				

IMMOBILE NON COMPARABILE -E-							
Comune di :	DUEVILLE		Ubicazione	via Marosticana	n°250		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - 2	Edificato c.e. 1977 - 1979 Agibilità in data 25.10.1979		
Tipologia	Appartamento al piano secondo e ultimo, dell'estensione di catastali mq. 146 con annessa area cortilizia esclusiva ed in un'autorimessa pertinenziale al piano interrato con annessa cantina. L'unità è composta da ingresso da vano scala comune, cucina, pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni, una veranda e una ampia terrazza. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	DUEVILLE	5	354	Sub 11 cat. A/3	Sub 12 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	119,03	100%	119,03	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	58,54	30%	17,56	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	31,67	50%	15,84	Quantitativa
	Laboratorio		LAB	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	18,18	50%	9,09	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	17,28	10%	1,73	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			4	Qualitativa	
					Superficie commerciale	163,25 Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 20.06.2018 rep.n. 7.933 racc. n. 6.542 Notaio TOMMASO DE NEGRI - in Vicenza - (VI)						
Data formazione prezzo	28/09/2018						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 147.000,00		(euro centoquarantasettemila/00)				

IMMOBILE NON COMPARABILE - F -								
Comune di :		DUEVILLE		Ubicazione		via Marosticana n°292		
								
Descrizione		Unità residenziale		plano	S1 - 2	Edificato c.e. 1980 Agibilità in data 29.10.1981		
Tipologia		Appartamento al piano secondo con annesso locale ad uso cantina al piano interrato. L'unità ha accesso dal vano scala comune con cucina-soggiorno, corridoio, tre camere, un bagno, un ripostiglio e due poggiali. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
		Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
		DUEVILLE	4	137	Sub 35 cat. A/3			
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				2		
Superficie commerciale comparabile		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. principale		SUP	94,35	100%	94,35	Quantitativa
		Balconi-portico		BAL	16,31	30%	4,89	Quantitativa
		Cantina/ripostiglio		CAN	5,00	50%	2,50	Quantitativa
		Laboratorio		LAB	0,00	60%	0,00	Quantitativa
		Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Tettoia		TET	0,00	40%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
		Attestato Pres. Energ		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			3	Qualitativa		
		Superficie commerciale			101,74	Mq.		
Provenienza dato		Atto di compravendita del 30.12.2020 rep.n. 3.385 racc.n. 2.979 Notaio PAOLO BRANDO - in Dueville (VI)						
Data formazione prezzo		30/12/2020						
n: bagni dotazione		1						
Prezzo di vendita		€ 45.000,00		(euro quarantacinquemila/00)				

tabella dei dati

TABELLA DEI DATI					
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	DUEVILLE		via Leone XIII	n°2
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject
					
	via Mischio n°5	via Marosticana n°312	via Marosticana n°316	via Silvio Pellico n°5	via Leone XIII n°2
Prezzo totale (euro)	€ 205.000,00	€ 92.000,00	€ 90.000,00	€ 200.000,00	
Data (mesi)	02/02/2022	04/02/2021	22/10/2021	20/06/2019	31/07/2022
Superficie principale (m ²) SEL	280,12	94,35	93,12	147,55	155,98
Balconi - portico (m ²)	20,45	16,31	16,77	15,63	16,16
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	5,00	5,00	33,30	239,02
Laboratorio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	161,51
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	70,14
Autorimessa (m ²)	56,95	39,07	17,25	46,80	111,83
Tettoia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	40,89
giardino (m ²) 10%	280,12	0,00	0,00	147,55	155,98
giardino (m ²) 2%	503,26	0,00	0,00	250,38	926,02
Bagni	3	2	2	1	2
Livello di piano (n)	T - 1	S1 - T	S1 - 3	S1 - T - 1	S1 - T - 1 - 2
Stato di manutenzione (n)*	3	3	3	4	3
Qualitativa 1 APE **	F	F	G	F	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	4	3	3	4	4
Superficie commerciale	352,81	121,28	109,28	212,05	518,70

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4 ottimo=5

** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-1,00%
Rapporto mercantile dei balconi - portico	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile del laboratorio	60,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile tettoia	40,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 40.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

tabella dei dati

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR2022_Veneto
 MACROAREE PROVINCIA DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

AEROPORTO	3	-1,00%
-----------	---	--------

Provincia di Vicenza

Macroaree OMI

- AEROPORTO (3)
- ALTO VICENTINO (10)
- ALTOPIANO DI ASIAGO (6)
- BASSANO DEL GRAPPA (8)
- BASSO VICENTINO (17)
- COSTO (12)
- LAVERDA (9)
- PIANURA EST (8)
- PIANURA OVEST (8)
- PIANURA SUD-OVEST (5)
- VAL DI CHIAMPO (7)
- VALDAGNO (8)
- VALLI DEL PASUBIO (11)
- VALSUGANA (6)
- VICENZA CAPOLUOGO (1)



Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
AEROPORTO	1.269	-1,0%
ALTO VICENTINO	1.258	-1,1%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.540	0,2%
BASSANO DEL GRAPPA	1.234	-0,1%
BASSO VICENTINO	1.077	0,7%
COSTO	1.134	-3,6%
LAVERDA	1.212	-1,3%
PIANURA EST	1.219	-0,7%
PIANURA OVEST	1.281	-0,2%
PIANURA SUD-OVEST	1.198	0,2%
VAL DI CHIAMPO	1.238	-1,2%
VALDAGNO	1.228	-1,0%
VALLI DEL PASUBIO	1.150	-0,2%
VALSUGANA ⁽¹⁾	1.017	-5,0%
VICENZA CAPOLUOGO	1.572	-0,8%
PROVINCIA DI VICENZA	1.280	-0,8%

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 170,83	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 76,67	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 75,00	euro/mese	
Prezzo data D	-€ 166,67	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 581,05	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 758,59	euro/m ²	€ 758,59
Prezzo sup. princ. C	€ 823,60	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 943,17	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	€ 2.050,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 920,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 900,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	€ 2.000,00	euro/piano	
Prezzo balconi - portico	€ 227,58	euro/m ²	
Prezzo cantina/ripostiglio	€ 379,29	euro/m ²	
Prezzo laboratorio	€ 455,15	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 379,29	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 379,29	euro/m ²	
Prezzo tettoia	€ 303,44	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 75,86	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 15,17	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 40.000,00		
Bagno	€ 12.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 205.000,00		€ 92.000,00		€ 90.000,00		€ 200.000,00	-
Data (mesi)	5,97	-€ 1.019,31	18,07	-€ 1.385,11	9,40	-€ 705,00	37,90	-€ 6.316,67	
Superficie principale (m ²)	280,12	-€ 94.171,08	94,35	€ 46.751,76	93,12	€ 47.684,82	147,55	€ 6.394,89	155,98
Balconi-portico (m ²)	20,45	-€ 976,30	16,31	-€ 34,14	16,77	-€ 138,82	15,63	€ 120,62	16,16
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	€ 90.658,82	5,00	€ 88.762,35	5,00	€ 88.762,35	33,30	€ 78.028,33	239,02
Laboratorio (m ²)	0,00	€ 73.511,70	0,00	€ 73.511,70	0,00	€ 73.511,70	0,00	€ 73.511,70	161,51
Soffitta (m ²)	0,00	€ 26.603,67	0,00	€ 26.603,67	0,00	€ 26.603,67	0,00	€ 26.603,67	70,14
Autorimessa (m ²)	56,95	€ 20.815,65	39,07	€ 27.597,42	17,25	€ 35.873,61	46,80	€ 24.665,48	111,83
Tettoia (m ²)	0,00	€ 12.407,46	0,00	€ 12.407,46	0,00	€ 12.407,46	0,00	€ 12.407,46	40,89
Giardino (m ²) 10%	280,12	-€ 9.417,11	0,00	€ 11.832,45	0,00	€ 11.832,45	147,55	€ 639,49	155,98
Giardino (m ²) 2%	503,3	€ 6.414,01	0,00	€ 14.049,35	0,0	€ 14.049,35	250,38	€ 10.250,64	926,0
Bagni *	3	-€ 5.142,86	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	€ 5.142,86	2
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	4	-€ 40.000,00	3
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	3	-€ 2.700,00	0	€ 0,00	0
Attestato Pres. Energetica	F		F		G		F		0
N. AFFACCI	4		3		3		4		4
		€ 324.684,66		€ 392.096,91		€ 397.181,59		€ 391.448,48	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	non compar.	DIVERGENZA	22,3%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - C - D	€ 393.575,66	DIVERGENZA	1,5%
Valore unitario €/m ²	€ 758,77	VERO	< 5 %

si è considerato una durata anni 35 e vetustà anni 20

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

26) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A SETTEMBRE 2022

Conclusioni

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile.

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Sup. comm.	Valore Ordinario =		
518,70	sub 1	cat. A/3	€ 393.575,66
	sub 2	cat. C/6	
	sub 3	cat. C/3	

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate; **detratto le spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di euro:**

$$393.575,66 \text{ €} - 6.500,00 \text{ €} = 387.075,66 \text{ €}$$

Valutazione della Quota:

Tenendo conto che l'immobile è di esclusiva proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

$$393.575,66 \text{ €} - 6.500,00 \text{ €} = 387.075,66 \text{ €}$$

27) VALORE DI PRONTO REALIZZO DELL'IMMOBILE A SETTEMBRE 2022

È congruo applicare un abbattimento del 20% per una maggiore appetibilità di vendita nelle condizioni attuali del mercato. Si fa presente infatti che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili, prima dell'avvento della pandemia denominata "Covid-19", per cui non si possono prevedere al momento eventuali ripercussioni sul mercato immobiliare al termine di tale emergenza quando verranno indette le aste relative.

387.075,66 € - 77.415,13 € = 309.660,52 € arrotondato 309.600,00 €

Confronto con trasferimenti pregressi: -

Giudizio di vendibilità': buona la possibilità di vendita dei beni analizzati, malgrado la rarefazione degli scambi degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche PER I BENI COMMERCIALI;

Motivo: buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; insufficiente lo stato di manutenzione e le finiture sia a livello architettonico che tecnologico; sufficiente la distribuzione degli spazi interni adibiti a laboratori e magazzini;
Pubblicità on-line e riviste di settore;

28) OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE: LOTTO UNICO

29) COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio: Non comodamente divisibili

Separazione quota: -

Divisione totale: -

Valore quota: -

30) INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: Si veda note per regolarizzazione amministrativo-urbanistica e catastale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON VERIFICABILI

Conclusioni e dichiarazione di rispondenza

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 226/2013) che si compone di n. 85 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

- ⇒ stato: insufficiente
- ⇒ vendibilità: buona
- ⇒ bene: fabbricato residenziale-artigianale
- ⇒ occupazione: libero

Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Vicenza lì 16/09/2022

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Michela Marchi

ALLEGATI

ALL.1-PLANIMETRIA-COMUNE DUEVILLE FGL 4 PART 386 SUB 1
ALL.2-PLANIMETRIA-COMUNE DUEVILLE FGL 4 PART 386 SUB 2
ALL.3-PLANIMETRIA-COMUNE DUEVILLE FGL 4 PART 386 SUB 3
ALL.4-Visura_catastale
ALL.5-sub_5185236221748589293_2-040 CDU
ALL.6-COPIA ATTO ORIGINARIO
ALL.7A-AGI 86 del 1976
ALL.7-CONCESSIONE VAR. 36.83 DEL 27.4.87
ALL.8-AGI 43 DEL 1987
ALL.9-AGI 74 del 1966
ALL.10-Concono 2009
ALL.11-Concessione 118 del 1999
ALL.12-Webmail PEC-CONSEGNA RICHIESTA ACCESSO ATTI-COMUNE DUEVILLE
ALL.13A-ECOPLAST RICHIESTA ACCESSO ATTI
ALL.13-Webmail PEC-RICHIESTA ACCESSO ATTI
ALL.14-ESTRATTO DI MAPPA DUEVILLE F4-386
ALL.14-Visura_ECOPLAST_SAS
ALL.15-Visura_ipotecaria_catastale_FavottoBenvenuto
ALL.16- APE -rilievo Dueville
ALL.17-RILIEVO PER SANATORIA VERIFICATO DAL CTU
ALL.18-COMPARABILI 2
ALL.19-COMPARABILI
ALL.20-STIMA-VM+4MCA Dueville.01
ALL.21-Visura_storica_fg.4_part.386

Vicenza lì 16/09/ 2022

Arch. Michela Marchi