

Vicenza, 15/09/2024

Oggetto: giudizio di stima sommaria di immobili siti in Barbarano Mossano (VI)

La sottoscritta Arch. Claudia Caimmi, [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza con il [REDACTED], ad espletamento dell'incarico affidatole ha redatto la presente relazione al fine di determinare il più probabile valore di mercato attuale dei beni immobili qui di seguito descritti. Si premette che gli immobili, sulla base dei dati forniti dal richiedente, sono stati considerati liberamente commerciabili poiché liberi da vincoli e gravami di qualsiasi natura e in regola con le norme della Legge n° 47 del 28/02/1985 e sue successive modificazioni, liberando da ogni e qualsiasi responsabilità, civile e penale, la redattrice del presente elaborato.

Evidenzia, comunque, che dall'anno 2010 il comma 14 dell'art. 19 del D.L. 78/2010, conv. in L. 122/2010, sancisce la nullità dell'atto che trasferisce la proprietà di unità immobiliari urbane ove esso non rechi:

- 1 l'individuazione catastale;
- 2 il riferimento alle planimetrie depositate al Catasto;
- 3 la dichiarazione resa in atto degli intestatari, della conformità dello stato di fatto ai dati e alle planimetrie catastali, sostituibile con una relazione tecnica di regolarità edilizia.

Estremi di registrazione dichiarazione di successione: Volume:---, Numero:292279 Anno:2024 Presentata il 02/07/2024.
Competenza: Ufficio Territoriale Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi Iva Vicenza - T67

INDIVIDUAZIONE CENSUARIA DEI BENI :

I beni in esame sono così individuati censuariamente:

1) [REDACTED]

2) Comune di BARBARANO-MOSSANO (Codice M401Q) Sezione Barbarano Vicentino Catasto dei Fabbricati

FABBRICATI

fg. 2 part. **1720**, sub. **1** } Via Scaranto n. SNC Piano T, cat. C/2 cl. 1, 5 m², 16 m², rc€ 5,42,
sub. **2** }

fg. 2 part. **767**, sub. **4**, Via Scaranto SNC cat. **A/3** cl 1, vani 4,5, 101 m², rc€ 185,92,

fg. 2 part. **767**, sub. **5**, Via Scaranto SNC cat. **A/3** cl 1, vani 17,5, 425 m², escl. 415 m², rc€ 903,80

2) INTESTAZIONE CATASTALE:

2-a) [REDACTED] **Proprietà 1/1**

dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 08/07/2023 - CANC. USUFRUTTO PROT. NSD N. 172761/2024 Voltura n. 19999.3/2024 - Pratica n. VI0152003 in atti dal 12/09/2024.

TERRENI

fg. 2 part. **767**, ENTE URBANO di ha 0.17.60 = m² 1760

3) Comune di BARBARANO-MOSSANO (Codice M401Q) Sezione Barbarano Vicentino Catasto dei Fabbricati

FABBRICATI

fg. 6 part. **228** sub. **8** Via Petrarca n. 13/15, Piano T cat. D/8 rc€ 6.713,94

3) INTESTAZIONE CATASTALE:

3-a) [REDACTED] - Proprietà 1/2

3-b) [REDACTED] **Proprietà 1/2**

dati derivanti da Variazione Territoriale del 17/02/2018 in atti dal 12/09/2019 Legge Regionale 9 Febbraio 2018 N.5 proveniente dal comune di Barbarano Vicentino A627; trasferito al comune di Barbarano Mossano sezione Barbarano Vicentino M401Q. (n. 22/2019)

dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 08/07/2023 - CANC. USUFRUTTO PROT. NSD N. 172761/2024 Voltura n. 19999.3/2024 - Pratica n. VI0152003 in atti dal 12/09/2024.

TERRENI

fog. 6 part. **228**, ENTE URBANO di 16 a 0 ca = m² 1600

4) Comune di BARBARANO-MOSSANO (Codice M401Q) Sezione Barbarano Vicentino Catasto dei Terreni

TERRENI

fg. 6 part. **443**, Semin. arbor. cl 03, ha 0.00. 28 rd€ 0,20 ra€ 0,12

4) INTESTAZIONE CATASTALE:

4-a) [REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

4-b) [REDACTED], **Proprietà 1/2** regime bene personale:

dati derivanti da VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 11/09/2019 LEGGE REGIONALE 9 FEBBRAIO 2018 N.5 proveniente dal comune di Barbarano Vicentino A627; trasferito al comune di Barbarano Mossano sezione Barbarano Vicentino M401A. (n. 14/2019)

6) Comune di BARBARANO-MOSSANO (Codice M401Q) Sezione Barbarano Vicentino Catasto dei Terreni

TERRENI

6) INTESTAZIONE CATASTALE:

6-a) [REDACTED], Proprietà 1/2

6-b) [REDACTED] **Proprietà 1/2**

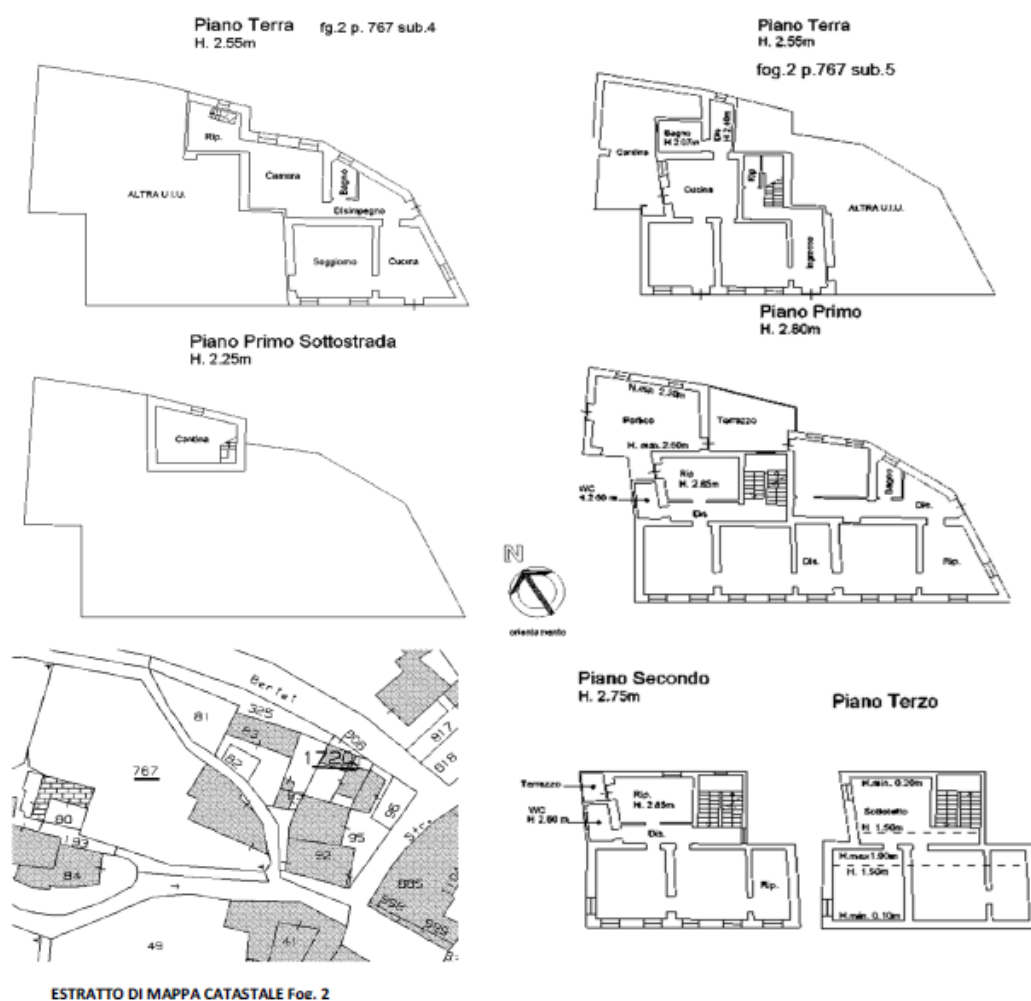
dati derivanti da VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 11/09/2019 Legge Regionale 9 Febbraio 2018 N.5 proveniente dal comune di Barbarano Vicentino A627; trasferito al comune di Barbarano Mossano sezione Barbarano Vicentino M401A. (n. 14/2019).

Totale Generale Fabbricati 1), 2), 3) e 4).: vani 30 m² 147 Rendita: Euro 8.747,38

Totale Generale Terreni 5) e 6): Superficie .01.23 Redditi: Dominicale Euro 0,86 Agrario Euro 0,54

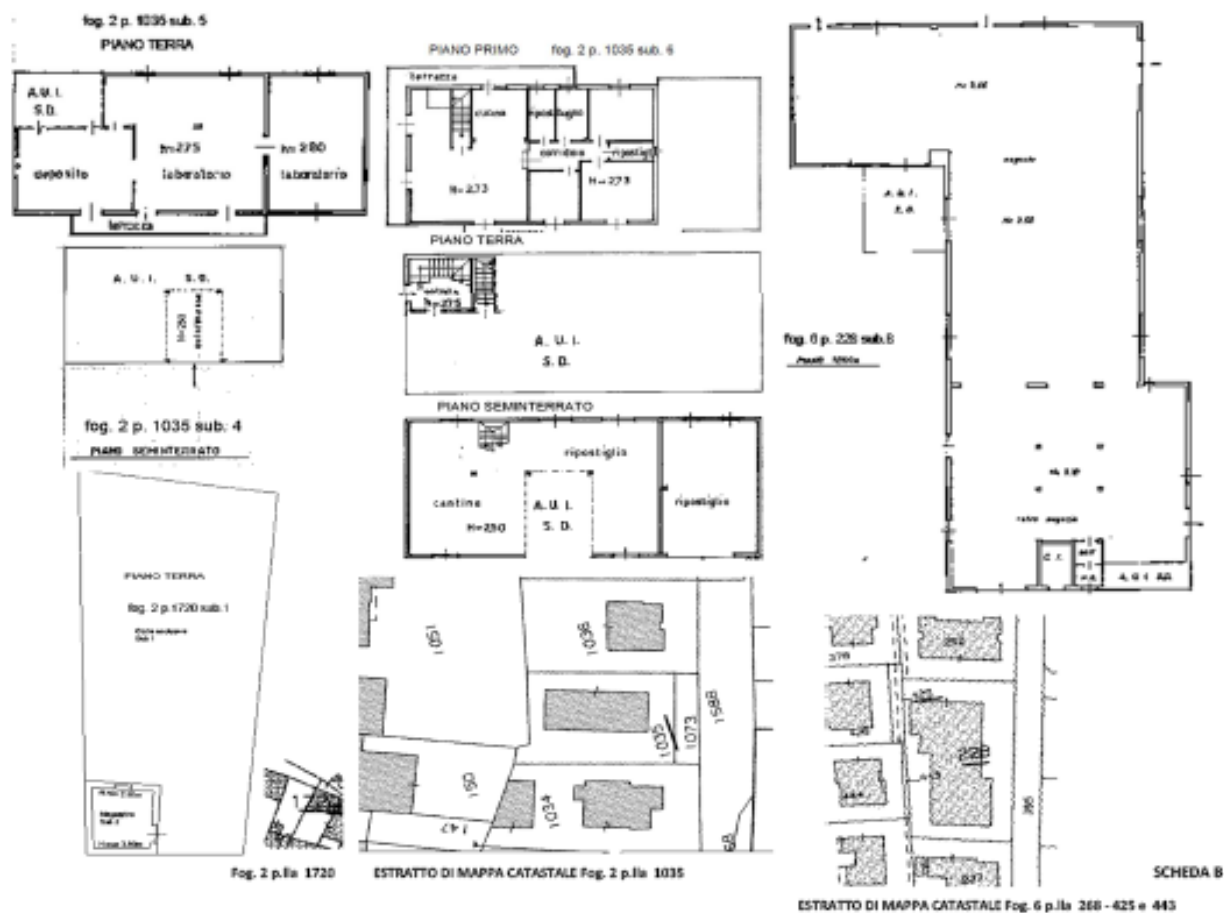
Quadro d'unione fuori scala delle schede grafiche, A e B, delle planimetrie catastali.

SCHEDA "A"



SCHEDA A

SCHEDA “B”



I beni, tutti ubicati in BARBARANO VICENTINO Sezione del Comune di BARBARANO MOSSANO, per una più comoda descrizione sono stati riuniti nei seguenti BLOCCHI così denominati:

BLOCCO A:

BLOCCO B:

3- fog. 2 part.1720, sub.1, Via Scaranto SNC Piano T, cat. C/2 cl. 1, 5 m², 16 m², rc€ ,42,
sub.2

fog. 2 part.1720, ENTE URBANO di ha 0.00.87

[REDACTED] piena proprietà di 1/1

Trattasi di manufatto di vecchio impianto in pessime **condizioni statiche e manutentive** e consistenza catastale di 16 m².
La particella n. 1720 su cui insiste il manufatto ha una giacitura pianeggiante di forma trapezoidale avente una superficie catastale di 87 m².

Valore attribuito a corpo alla quota indivisa di 1/1 di p.p. del Blocco A: € 8.000,00

BLOCCO C:

comprendente le U.I.

4- fog. 2 part. 767, sub.4, Via Scaranto SNC cat. A/3 cl 1, vani 4,5, 101m², rc€ 185,92

5- fog. 2 part. 767, sub.5, Via Scaranto SNC cat. A/3 cl 1, vani 17,5, 425-415 m², rc€ 903,80

fog. 2 part.767, ENTE URBANO di ha 0.17.60

[REDACTED] piena proprietà di 1/1



Via Scaranto

Valore attribuito a corpo alla quota indivisa di 1/1 di p.p. del Blocco C: € 148.000,00

BLOCCO D:

comprendente le U.I.

6- fog. 6 part.228 sub. 8 Via Petrarca n. 13/15, Piano T cat. D/8 e corte rc€ 6.713,94
con diritti al B.C.N.C. part. 228 sub. 7 corte.

[REDACTED] piena proprietà di 1/2

Capannone



Via Petrarca

 Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 238	Valore medio Euro 318	Valore massimo Euro 397

Si segnala la presenza di amianto sulla copertura del capannone.

Valore attribuito a corpo alla quota indivisa di 1/2 di p.p. € 225.000,00

Terreni

7- fog. 6 part.425, Semin. arbor.cl 03 ha 0.00.95 rd€ 0,66 ra€ 0,42

8- fog. 6 part.443, Semin. arbor.cl 03 ha 0.00.28 rd€ 0,20 ra€ 0,12

piccoli appezzamenti di terreno asserviti al capannone commerciale censito con la particella n. 228 sub. 8.

Valore attribuito a corpo alla quota indivisa di 1/2 di p.p. : € 4.000,00

Totale Valore attribuito a corpo alla quota indivisa di 1/2 di p.p. del Blocco E: € 229.000,00

GIUDIZIO DI STIMA SOMMARIA

I valori unitari utilizzati nella stima sono stati rilevati dal libero mercato e poi confrontati con i dati reperibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal Listino della Borsa Immobiliare della CC.AA.CC.

Si sono poi considerate le diverse categorie dei fabbricati (A/2, A/3, C/3, C/6, D/8), le condizioni statiche, manutentive e di vetustà di ciascuno.

Eesaminati, infine, i singoli edifici e confrontati ai vari immobili della medesima categoria calcolandone le consistenze delle aree delle superfici rilevate dagli elaborati cartografici catastali (planimetrie e visure catastali, non sono stati visionati e confrontati i progetti licenziati). Si è tenuto conto di una svalutazione per eventuali differenze tra stato dei luoghi e stato depositato.

Le operazioni estimative sono state precedute da una ricerca di mercato riguardante transazioni riferite al periodo 2023/24 e prestando particolare attenzione ai listini prezzi riportati dalle borse immobiliari della Camera di Commercio di Vicenza e dell'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla scorta di quanto sopra accertato la scrivente attribuisce ai beni in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il valore complessivo a corpo arrotondato a € 645.000,00 (euro seicentoquarantacinquetamila/00)

Quardo riepilogativo

immobili	quota	val.re venale attribuito alla quota
BLOCCO A		
BLOCCO B	1/1	€ 8.000
BLOCCO C	1/1	€ 98.000
	1/1	€ 50.000
		€ 148.000
BLOCCO D	1/2	€ 225.000
terreni	1/2	€ 4.000
		€ 645.000

Si ricorda che per gli immobili, prima di una compravendita, devono essere verificate e ove necessario regolarizzate eventuali irregolarità urbanistico-catastali, salvo che non se ne faccia carico l'acquirente.

Allegati:

1 - Visure Catastali;

2 - Estratti di mappa con individuazione particelle;

3 - Planimetrie ed Elaborati Planimetrici Catastali.

Tanto ad espletamento dell' incarico affidatole.

Vicenza, 15.09.2024

Il Tecnico incaricato