GEOMETRA RUDI CAROLO

Spett.le Signor
[redacted]

OGGETTO: **Stima sommaria della consistenza immobiliare di proprietà sita ad Arzignano in via Castellana n° 14**

Spett.le Signor [redacted]

con la presente perizia il sottoscritto tecnico incaricato Carolo geom. Rudi, con studio in [redacted] iscritto all'Albo di Geometri della Provincia di Vicenza al n° [redacted] le fornisce il più provabile valore di mercato degl'immobili appresso indicati.

Le unità immobiliari sono site in Comune di Arzignano in via Castellana, 4 int.3, individuate all'Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 6°:

Catasto Fabbricati:

- m.n. 2290 sub 28, Via Quattro Novembre snc, P.1° e 2°, Cat. A/2, classe 2, vani 3,5, sup. cat.tot.80 mq _ Rendita Catastale €uro 343,44
- m.n. 2290 sub 34, Via Quattro Novembre snc, P.S1, Cat. C/6, classe 3, mq 14, sup. cat. tot. 16 mq _ Rendita Catastale €uro 44,11

Gli stessi sono intestati a:

[redacted]

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Trattasi di appartamento sito in una palazzina plurifamiliare edificata nel 2006 in una zona centrale della città a seguito di un intervento di riqualificazione del centro storico, al piano terra vi sono le unità commerciali, nell'interrato vi sono le autorimesse, ai piani superiori le unità abitative e direzionali, il contesto è buono e comodo a tutti i servizi della città.

L'esterno dell'edificio si presenta in discreto stato d'uso.

L'appartamento si compone al piano primo di ingresso e soggiorno-cucina con esterna una terrazza, al piano primo di camera e bagno, l'accesso al piano primo avviene attraverso una scala in metallo.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buono stato d'uso con caratteristiche e rifiniture buone e tipiche di altre unità simili della zona oggetto di edificazione nei primi anni del 2000, impianti tecnici in

[redacted]

buono stato, riscaldamento a pavimento, bagno con doccia completi e funzionali, porte interne in legno tamburate colore bianco, serramenti in PVC con vetrocamera, pavimenti in ceramica per tutti i locali come il rivestimento del bagno.
Secondo indicazioni ricevute e documentate dalla conduttrice si segnala la presenza di umidita nella parete a sud in aderenza con altra proprietà, tali danni non erano ben visibili durante il sopralluogo visto che la stessa aveva provveduto di recente alla sistemazione degli stessi.
Rispetto a quanto accatastato si riscontra che l'unità è difforme per la chiusura del vuoto interno tra i due piani a fianco della scala che ha permesso l'allargamento della camera al piano primo e il ricavo di un guardaroba internamente alla camera come ben visibile dalle foto.
Eventualmente è da verificare la conformità urbanistica mediante accesso atti presso il comune di Arzignano.
Si ritiene che le opere siano sanabili od eventualmente si possono rimuovere con una spesa abbastanza simile di circa 6.000,00 euro.
Nelle spese dell'eventuale sanatoria è ricompreso anche il costo della variazione catastale di aggiornamento.
Sull'unità si rileva stipulato un regolare contratto di affitto a favore della [redacted] del 10/01/2020 di recente rinnovato con scadenza al 09/01/2028 come da documentazione allegata.
Il valore complessivo del bene sopradescritto viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza dello stesso, della sua ubicazione, dallo stato d'uso, dalla manutenzione e dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, si terranno, altresì, in considerazione, le spese di ripristino e/o adeguamento, del costo della sanatoria e delle spese di aggiornamento catastale che vengono tolte dal valore stimato, pertanto il valore finale è pari a:

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE								
Appartamento				**coeff.**		**valore**		
Locali abitabili piano 1°	mq	44,50	x	1,00	x	1.330,00	€uro	59.185,00
Locali abitabili piano 2°	mq	35,28	x	1,00	x	1.330,00	€uro	46.922,40
Terrazza piano 1°	mq	20,72	x	0,33	x	1.330,00	€uro	9.094,01
Autorimessa	mq	16,55	x	0,60	x	1.330,00	€uro	13.206,90
							€uro	128.408,31
Spese sanatoria, catasto e/o ripristino							€uro	6.000,00
							€uro	122.408,31

Diconsi Euro centoventiduemilaquattrocentotto/31

Si arrotonda a 122.400,00 €uro

(€uro centoventiduemilaquattrocento/00)

Valore ridotto per contratto di affitto in essere

115.000,00 €uro

(€uro centoquindicimila/00)

Distinti Saluti,

Dueville, 20/11/2024

per lo Studio

[redacted]

(Carolo geom.Rudi)

Allegati:

- *Documentazione fotografica*
- *Estratto catastale ed estratto dal Piano Urbanistico vigente*
- *Visura catastale*
- *Elaborato planimetrico*
- *Planimetrie*
- *Ispezione ipotecaria*
- *Certificazione energetica*
- *Contratto affitto e rinnovo*

[redacted]

Vista fronte da via Castellana

Vista fronte da via Castellana

Vista fronte da via Castellana

Vista interna zona giorno

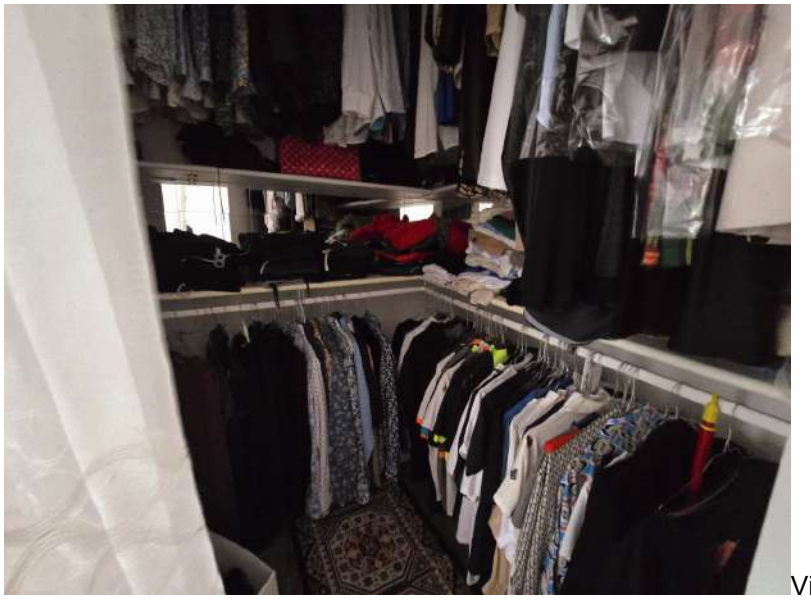
Vista interna zona giorno

Vista esterna terrazza

Vista scala e solaio

Vista arrivo scala piano secondo

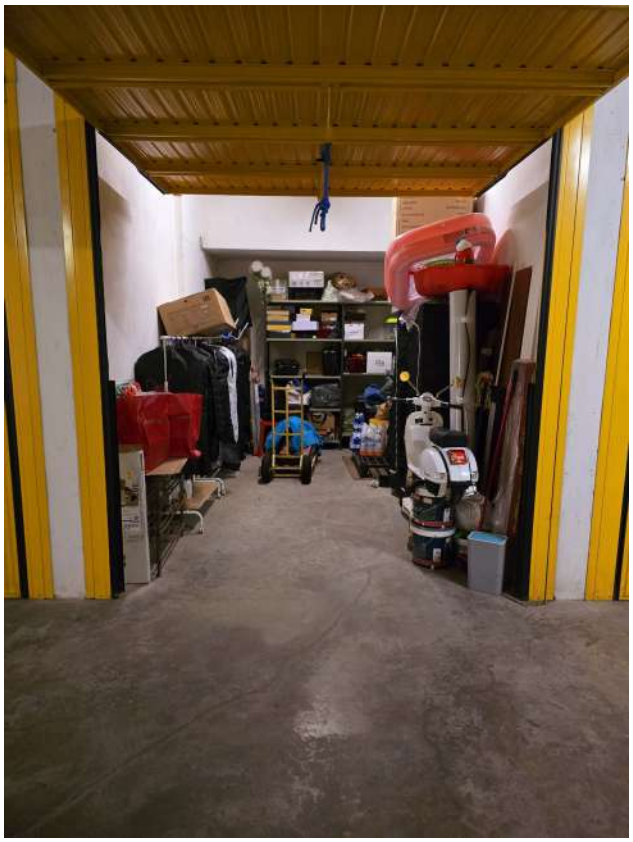
Vista camera e guardaroba


Vista interna guardaroba

Vista interna disbrigo notte

Vista interna bagno

Vista appartamento dalla terrazza



Vista interna autorimessa

Vista interna autorimessa

Vista particolare serramenti