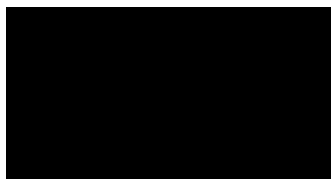


GEOMETRA RUDI CAROLO



OGGETTO: Stima sommaria della consistenza immobiliare di proprietà sita a Valdagno in via Antonio Pacinotti, 24 e Contrada Grigolati, 14

Spett.le [REDACTED]

con la presente perizia il sottoscritto tecnico incaricato Carlo geom. Rudi, con studio in [REDACTED], le fornisce il più provabile valore di mercato degli immobili appresso indicati.

Le unità immobiliari, del primo lotto, si trovano in Comune di Valdagno in via Antonio Pacinotti, 34, individuate all'Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 2°:

Catasto Terreni:

- m.n° 1977_ ente urbano di mq 911

Catasto Fabbricati:

- m.n° 1977 sub 8_ cat. A/3 classe 3^a consistenza 7 vani, Superficie Catastale totale 117 mq.
Rendita Euro 578,43
- m.n° 1977 sub 14_ cat. C/6 classe 4^a consistenza 13 mq, Superficie Catastale mq 15
Rendita Catastale Euro 36,93

Gli stessi sono intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] _ Proprieta' 4/6
- [REDACTED]
[REDACTED]
Proprieta' 1/6
- [REDACTED]
Proprieta' 1/6



Il secondo lotto è sito in Comune di Valdagno in Contrada Grigolati n.14, individuato all'Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 22°:

Catasto Terreni:

- m.n° 1029_ ente urbano di mq 1.934
- m.n° 340 _ Prato di classe 2^a consistenza 3.028 mq _ Red.Dominicale Euro 13,29 Red. Agrario Euro 7,82



GEOMETRA RUDI CAROLO

- m.n° 992 _ Pascolo di classe 2^a consistenza 132 mq _ Red.Dominicale Euro 0,17 Red.Agrario Euro 0,14
- m.n° 993 _ Pascolo di classe 2^a consistenza 120 mq _ Red.Dominicale Euro 0,15 Red.Agrario Euro 0,12

Catasto Fabbricati:

- m.n° 1029 sub 9 _ cat. C/2 classe 1^a consistenza 12 mq, Totale 18 m², Rend.Cat. Euro 15,49
- m.n° 1029 sub 18 _ cat. C/2 classe 1^a consistenza 31 mq, Totale 35 m², Rend.Cat. Euro 40,03
- m.n° 1029 sub 17 _ cat. A/6 classe 4^a consistenza 8,5 vani, Totale 181 m², Totale escluse aree scoperte 180 m², Rendita Catastale Euro 395,09



Gli stessi sono intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/8
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/8



GEOMETRA RUDI CAROLO

- [REDACTED]
Proprieta' 1/8
- [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprieta' 1/8
- [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprieta' 1/8
- [REDACTED]
Proprieta' 1/16
- [REDACTED]
Proprieta' 1/16
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/8
- [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprieta' 1/8

Catasto Terreni:

- m.n° 327 _ Area Rurale consistenza 30 mq

Lo stesso è intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprieta' 1/45
- [REDACTED]
Proprieta' 3/45
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 7/60
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/20
- [REDACTED]
Proprieta' 11/60
- Z [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 7/60
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 7/60
- [REDACTED]
Proprieta' 17/360
- [REDACTED]
Proprieta' 17/360
- [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprieta' 7/60
- [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprieta' 7/60



GEOMETRA RUDI CAROLO

Catasto Terreni:

- m.n° 251 _ Bosco Ceduo di classe 2^a consistenza 5.622 mq _ Red.Dominicale Euro 8,71 Red. Agrario Euro 1,45
- m.n° 994 _ Seminativo di classe 3^a consistenza 1.916 mq _ Red.Dominicale Euro 11,87 Red. Agrario Euro 5,94
- m.n° 995 _ Seminativo di classe 3^a consistenza 343 mq _ Red.Dominicale Euro 2,13 Red. Agrario Euro 1,06

Gli stessi sono intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED] _ Proprieta' 1/3
- [REDACTED]
Proprieta' 1/3
- [REDACTED]
Proprieta' 1/3

Descrizioni e valutazioni

Le unità di cui a lotto 1 riguardano un appartamento sito al piano terzo di una palazzina di sette appartamenti edificata nei primi anni '90 in una zona centrale a sud-est del centro storico della città vicino al fiume Agno in un tipico contesto di lottizzazione residenziale realizzata in espansione del centro, il contesto è quello tipico con unità residenziali uni e plurifamiliari, al piano interrato vi sono le 7 autorimesse e le cantine pertinentziali all'unità, il verde esterno è comune, il contesto è buono e comodo a tutti i servizi della città, buoni sono i posti a parcheggio e le aree a verde pubbliche.

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

L'edificio ricade in Z.T.O. B-3.0/247 "Zone B residenziali di completamento consolidate"

L'appartamento si sviluppa al piano terzo da ingresso, soggiorno-pranzo con accesso ad un balcone trasformato in veranda, cucina con esterno un balcone in comune con il soggiorno-pranzo, corridoio reparto notte, ripostiglio, servizio, bagno, tre camere con due balconi in comune, l'unità immobiliare si presenta in buono stato d'uso con caratteristiche e rifiniture tipiche di altre unità simili della zona oggetto di edificazione nei primi anni del 1990 di tipologia di edilizia convenzionata, impianti tecnici funzionanti ma da verificare, riscaldamento a termosifoni, bagno completo, porte interne in legno tamburate e vetrate di colore bianco, serramenti in alluminio con vetrocamera, persiane in pvc colore bianco, pavimenti della zona giorno in piastrelle colore bianco, camere in legno, bagno e servizio in piastrelle di ceramica come il rivestimento.

Altezza del piano di 2,70 ml come indicato in planimetria catastale.

Al piano interrato oltre all'autorimessa, vi è la cantina pertinentziale, altezza del piano di 2,50 ml come indicato.

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, pertanto il valore finale è pari a:

[REDACTED]

GEOMETRA RUDI CAROLO

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) RESIDENZIALE																																																												
Comune di	VALDAGNO	Ubicazione	Via Alfonso Pacinotti 1/24																																																									
Descrizione	Unità residenziale piano 81 - 3 Edificio s.c. del 26.05.1988, agibilità in data 23.05.1998																																																											
Tipologia	Appartamento al piano terzo con locali accessori al piano interrato, di un immobile residenziale con più unità abitative, accessi da situazione a scala comune; esso è composto da ingresso con zona giorno, annessa in cucina e soggiorno separati; corridoio senza rialzi, tre camere, due bagni, un ripostiglio e quattro soggioli. Tutti i locali hanno altezza di circa 2,70 mt. Al piano interrato cantina e autorimessa con altezza di mt.2,50 mt. (Civile proporzioni delle parti comuni nei immobili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).																																																											
Stato conservazione	Comune	Edificio	Stato	Abitazione	Autorimessa	Altre																																																						
	VALDAGNO	3	1977	Sub. 8 cat. A/3	Sub. 14 cat. C/5																																																							
Superficie commerciale subject	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione e Ammontare</th> <th>SAL Mt.</th> <th>Rapporti Mercatili</th> <th>Mq. commerciali</th> <th>Mq. commerciali</th> <th>Tipologia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Imp. principale</td> <td>112,87</td> <td>100%</td> <td>112,87</td> <td>112,87</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Proprietà comune</td> <td>20,87</td> <td>30%</td> <td>5,26</td> <td>5,26</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Cantina</td> <td>8,88</td> <td>80%</td> <td>4,78</td> <td>4,78</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Autorimessa</td> <td>15,70</td> <td>50%</td> <td>7,85</td> <td>7,85</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Parteggi - etc.</td> <td>0,00</td> <td>20%</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Ac. di Prop. Ener. AM</td> <td>APR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Qualitativa</td> </tr> <tr> <td>Altre</td> <td>APR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Qualitativa</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Superficie commerciale</td> <td></td> <td>129,56</td> <td>Mq.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Descrizione e Ammontare	SAL Mt.	Rapporti Mercatili	Mq. commerciali	Mq. commerciali	Tipologia	Imp. principale	112,87	100%	112,87	112,87	Quantitativa	Proprietà comune	20,87	30%	5,26	5,26	Quantitativa	Cantina	8,88	80%	4,78	4,78	Quantitativa	Autorimessa	15,70	50%	7,85	7,85	Quantitativa	Parteggi - etc.	0,00	20%	0,00	0,00	Quantitativa	Ac. di Prop. Ener. AM	APR				Qualitativa	Altre	APR				Qualitativa	Superficie commerciale			129,56	Mq.	
Descrizione e Ammontare	SAL Mt.	Rapporti Mercatili	Mq. commerciali	Mq. commerciali	Tipologia																																																							
Imp. principale	112,87	100%	112,87	112,87	Quantitativa																																																							
Proprietà comune	20,87	30%	5,26	5,26	Quantitativa																																																							
Cantina	8,88	80%	4,78	4,78	Quantitativa																																																							
Autorimessa	15,70	50%	7,85	7,85	Quantitativa																																																							
Parteggi - etc.	0,00	20%	0,00	0,00	Quantitativa																																																							
Ac. di Prop. Ener. AM	APR				Qualitativa																																																							
Altre	APR				Qualitativa																																																							
Superficie commerciale			129,56	Mq.																																																								
Valutazione	<p>La valutazione viene effettuata con la comparazione con comparabili in diverso stato di manutenzione, di questi essendo noto il prezzo reale o lo dato di comparabilità, si assume determinata i prezzi (reali unitari €/m²) per ogni stato di manutenzione. Poiché il fabbricato in oggetto si trova in stato Ordinario di manutenzione e di accessibilità, si applica il relativo prezzo medio (Prezzo ordinario €/m² Comparabili).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>€/m²</th> <th>€/m²</th> <th>€/m²</th> <th>€/m²</th> <th>€/m²</th> <th>€/m²</th> </tr> <tr> <td>€/m²</td> <td>€/m²</td> <td>€/m²</td> <td>€/m²</td> <td>€/m²</td> <td>€/m²</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valore di Mercato</td> <td>€ 942,81</td> <td>129,56</td> <td>€ 118.155,88</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	Valore di Mercato	€ 942,81	129,56	€ 118.155,88																																						
€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²																																																							
€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²																																																							
Valore di Mercato	€ 942,81	129,56	€ 118.155,88																																																									
Data di Valutazione	17/04/2025																																																											
Provenienza Altre	Atto del 16.04.2011 Pizzosso ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Sede VALDAGNO (Pr. Reparto n. 5477 - CESSAZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizione in data 10.01.11 Reparto Pr di VICENZA n. 38 del 29.01.2011)																																																											
Ac. degli adozioni	2																																																											

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 giurisprudenziale 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 fattori o scomodi particolari che scostano l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In stima analitica andranno valutate eventuali aggiunte o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nello precedente fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunte, 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.			
Vm = V ordinario + Aggiunte - Detrazioni			
Sup. comm.	mepp.	subalterno	Valore Ordinario =
129,56	1977	Sub. 8 cat. A/3	€ 118.155,88
AGGIUNTE			
			Totale = € -
DETRAZIONI			
			Totale = € -
Valore di Mercato = € 118.155,88			
arrotondato a			€ 118.200,00
/100			

**Il valore dell'unità di cui al Lotto 1 è pari a
Euro 118.200,00**

**Il valore della quota di proprietà degli immobili della sig. Lara di cui al Lotto 1 è pari a
Euro 19.700,00**

Gli immobili di cui al secondo lotto si trovano in contrada Grigolati, in una tipica zona rurale collinare comunale, si raggiungono attraverso la strada comunale e fanno parte di un complesso rurale di vecchia edificazione che si compone di più unità, nell'intorno vi sono i prati e il bosco di proprietà. La proprietà si compone di un appartamento sito al piano terra, primo e secondo (sottotetto), di un deposito ricompreso nell'edificio in oggetto al piano terra utilizzato come autorimessa e legnaia e di un deposito esterno ricadente sulla area esterna posto a confine con la strada a cui si accede attraverso la corte comune. L'immobile ricade in Z.T.O. E (Zona agricola), con fascia di rispetto stradale, con vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923, l'immobile ricomprende le schede per "Edifici non funzionali alla conduzione del fondo" n° 12 e 13. Il sub 9 è un deposito di vecchia edificazione esterno al corpo principale in stato precario utilizzato come deposito e pollaio, realizzato in pietra e sassi, struttura del tetto in legno con manto di copertura

GEOMETRA RUDI CAROLO

in coppi.

Il sub 18 è un deposito ricavato nel corpo principale con accesso direttamente dalla pubblica via utilizzato come autorimessa e legnaia, di vecchia edificazione, pavimento in cemento al grezzo, murature senza intonaco come il soffitto, serramenti in metallo di vecchia fattura, il tutto in mediocre stato d'uso.

L'appartamento identificato dal sub 17 si sviluppa su tre piani, ha accesso al piano terra da un portico comune da cui si accede alla scala comune, da questa al piano terra si accede alla centrale termica da anni dismessa visto che non vi è la caldaia per l'unità immobiliare utilizzata come ripostiglio, da questa si accede al deposito identificato con il sub 18 precedentemente descritto.

Salendo dalla scala comune si accede al piano primo dove si sviluppa l'appartamento che si compone da ingresso, cucina, salotto, disbrigo notte, tre camere di cui una con guardaroba e un bagno, altezze conformi alla planimetria catastale, rifiniture normali di vecchia fattura, serramenti in legno con vetrocamera con balconi esterni, privo di caldaia, riscaldamento a mezzo di due stufe, una in cucina come termo-cucina e una nel corridoio notte.

Al piano superiore vi è la soffitta utilizzata come deposito-ripostiglio, una parte con struttura del coperto in latero cemento con travetti di cemento e tavelloni e una parte con struttura in legno, manto di copertura in coppi laterizio, pavimento al grezzo come le pareti verticali, serramenti di bassa fattura in legno e alluminio con vetro semplice.

Il valore complessivo dei beni sopradescritti viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza, della sua ubicazione, del suo stato d'uso, dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, ed è pari a:

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DEL M.N° 1029										
Appartamento sub 17			coeff.	stato lavori			valore			
Accessorio piano terra	mq	12,78	x	0,50	x	1,00	x	300,00	€uro	1.917,00
Appartamento piano primo	mq	143,55	x	1,00	x	1,00	x	300,00	€uro	43.065,00
Terrazzo piano primo	mq	4,60	x	0,30	x	1,00	x	300,00	€uro	414,00
Soffitta	mq	143,55	x	0,35	x	1,00	x	300,00	€uro	15.072,75
									€uro	60.468,75
Deposito sub 9										
Deposito piano terra	mq	18,82	x	0,50	x	1,00	x	300,00	€uro	2.823,00
Deposito sub 18										
Deposito piano terra	mq	35,80	x	0,50	x	1,00	x	300,00	€uro	5.370,00
									€uro	68.661,75
Quota possesso Sig. Lara		68.661,75	x	1/16	=				€uro	4.291,36

Diconsi Euro quattromiladuecentonovantauno/36

**Il valore della quota di proprietà degli immobili della sig. Lara di cui al Lotto 2 è pari a
€uro 4.300,00**

I terreni si suddividono in due blocchi, i primi sono limitrofi al fabbricato come pertinenziali allo stesso e sono a prato arborato, la pendenza del terreno è abbastanza accentuata, il secondo è a bosco ed è

GEOMETRA RUDI CAROLO

lontano al di sopra della contrada oltre la cima della collina, ci si è recati sul posto e in via sommaria si è verificata la posizione dello stesso, non comodo all'edificio di proprietà, accessibile da una stradina che poi diventa uno stretto sentiero, il suo sviluppo è abbastanza accentuato, quest'ultimo è da molti anni lasciato incolto e inutilizzato e quindi ricompreso nella folta vegetazione del bosco.

I terreni ricadono in Z.T.O. E con varie sottozone, i terreni limitrofi all'edificio ricadono in Z.T.O. E (Zona agricola), con fascia di rispetto stradale, con vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923, il mappale 251 ricade in Z.T.O. E (Zona agricola), con vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 e con Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004: Zone boscate; Vincolo di destinazione forestale - L.R. 52/1978 (bosco).

Il valore complessivo dei beni sopradescritti viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza, della sua ubicazione, del suo stato d'uso, dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, ed è pari a:

CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI									
Terreni agricoli				coeff.		valore			
Particella m.n° 340	mq	3.028	x	1,00	x	2,50	€uro	7.570,00	
Particella m.n° 992	mq	132	x	1,00	x	2,50	€uro	330,00	
Particella m.n° 993	mq	120	x	1,00	x	2,50	€uro	300,00	
	mq	3.280,00					€uro	8.200,00	
Quota possesso [redacted] a		8.200,00	x	1/16	=		€uro	512,50	
Particella m.n° 327	mq	30	x	1,00	x	2,50	€uro	75,00	
Quota possesso [redacted]		75,00	x	17/360	=		€uro	3,54	
Particella m.n° 251	mq	5.622	x	1,00	x	0,40	€uro	2.248,80	
Particella m.n° 994	mq	1.916	x	1,00	x	2,50	€uro	4.790,00	
Particella m.n° 995	mq	343	x	1,00	x	2,50	€uro	857,50	
	mq	7.881,00					€uro	7.896,30	
Quota possesso [redacted]		7.896,30	x	1/3	=		€uro	2.632,10	
Sommano quote possesso [redacted]							€uro	3.148,14	

Diconsi Euro tremilacentoquarantaotto/14

**Il valore della quota di proprietà dei terreni della sig. Lara di cui al Lotto 2 è pari a
€uro 3.150,00**

Pertanto il valore delle quote di proprietà della signora Lara sono pari a:

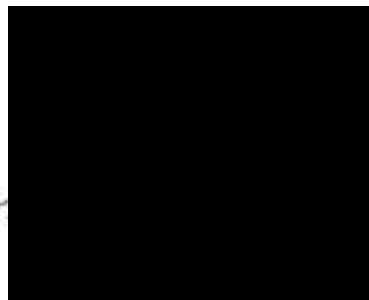
CALCOLO DEL VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'		
Lotto 1	€uro	19.700,00
Lotto 2 - Immobili	€uro	4.300,00
Lotto 2 - Terreni	€uro	3.150,00
	€uro	27.150,00

Diconsi Euro ventisettemilacentocinquanta/00

GEOMETRA RUDI CAROLO

***Il valore della quota complessiva di proprietà della signora Lara è pari a
€uro 27.150,00***

Distinti Saluti,
Dueville, 18/04/2025



Allegati:

- 1. Documentazione fotografica
- 2. Estratti catastali
- 3. Estratti dal Piano Urbanistico
- 4. Visure catastali
- 5. Planimetrie catastali
- 6. Ispezione ipotecaria
- 7. Rapporto di valutazione Valdagno



Vista edificio lato nord-ovest



Vista edificio lato sud-ovest



Vista area manovra accesso carraio

GEOMETRA RUDI CAROLO



Vista interna cantina



Vista interna autorimessa



Vista interna scale comuni



Vista esterna terrazzino

GEOMETRA RUDI CAROLO



Vista interna cucina dal salotto



Vista interna del reparto notte dal salotto



Vista interna bagno

GEOMETRA RUDI CAROLO



Vista interna lavanderia



Vista interna reparto notte



Vista interna cameretta

GEOMETRA RUDI CAROLO



Vista interna camera



Vista esterna edificio di contrada Grigolati lato sud



Vista esterna edificio di contrada Grigolati lato nord-ovest

GEOMETRA RUDI CAROLO



Vista esterna edificio di contrada Grigolati lato ovest



Vista esterna deposito sub 9 lato sud-ovest



Vista esterna deposito sub 9 lato nord

GEOMETRA RUDI CAROLO



Vista interna deposito sub 18



Vista interna deposito sub 18



Vista interna centrale termica dismessa piano terra sub 17

GEOMETRA RUDI CAROLO



Vista interna cucina
piano primo sub 17



Vista interna cucina
piano primo sub 17



Vista interne locali piano primo sub 17

GEOMETRA RUDI CAROLO



Vista interna stanza piano primo sub 17



Vista interna soffitta piano secondo sub 17



Vista interna soffitta piano secondo sub 17



Mappa catastale
Comune di Valdagno
Foglio 2° _ Scala 1:2000



Estratto Wegis
Comune di Valdagno
Foglio 22° _ Scala 1:2000

GEOMETRA RUDI CAROLO



Estratto Wegis
Comune di Valdagno
Foglio 22° _ Scala 1:2000

GEOMETRA RUDI CAROLO

Sovrapposizione di mappa m.n°251



Sovrapposizioni di mappa dei mappali limitrofi all'edificio m.n°1029





Data: 05/03/2025 Ora: 10:08:03 pag: 1 Segue
Visura n.: T648889/2025

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025

Dati della richiedente	Terroni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VICENZA
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di VALDAGNO (Codice I.551Q) Sezione - Catasto dei Fabbricati

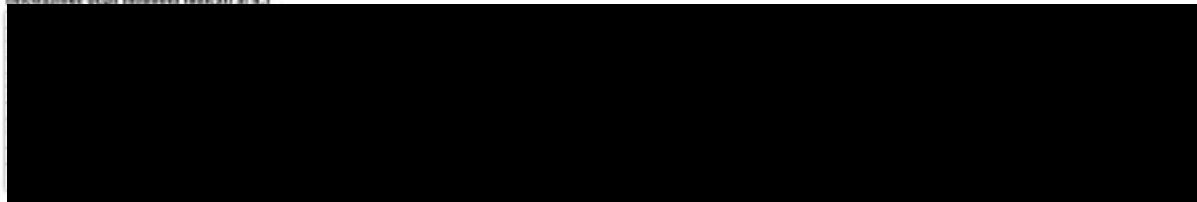
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class.	Caratteristiche	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Utentici
1		12	1029	9			C/2	1	32m ²	Totale: 32 m ²	Euro 15,49	CONTRADA GREGOLATI Piano T Variazione del 09/11/2017 - Incentivato in virtù dei dati di superficie.	Annotazione
2		12	1029	16			C/2	1	33m ²	Totale: 33 m ²	Euro 16,05	CONTRADA GREGOLATI n. 54C Piano T Variazione del 09/11/2017 - Incentivato in virtù dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non notificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 703/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita non notificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 703/94)

Totale: n° 43 - Rendita: Euro 55,52

Intestazione degli immobili indicati al n.1



Data: 05/03/2025 Ora: 10:08:03 pag: 2 Segue
Visura n.: T648889/2025

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025

2. Immobili siti nel Comune di VALDAGNO (Codice I.551Q) Sezione - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class.	Caratteristiche	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Utentici
1		2	1977	8			A/3	3	7,8 vani	Totale: 177 m ²	Euro 178,43	VIA ANTONIO FACINOTTI n. 34 Piano 01 - 1 Variazione del 09/11/2017 - Incentivato in virtù dei dati di superficie.	
2		2	1977	14			C/4	4	33m ²	Totale: 33 m ²	Euro 36,55	VIA ANTONIO FACINOTTI n. 34 Piano 01 Variazione del 09/11/2017 - Incentivato in virtù dei dati di superficie.	

Totale vari 7: n° 13 - Rendita: Euro 615,26

Intestazione degli immobili indicati al n.2



3. Immobili siti nel Comune di VALDAGNO (Codice I.551Q) Sezione - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class.	Caratteristiche	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Utentici
1		12	1029	17			A/4	4	8,5 vani	Totale: 181 m ² Totale include aree scoperte** - 188 m ²	Euro 395,09	CONTRADA GREGOLATI n. 14 Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2017 - Incentivato in virtù dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita non notificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 703/94)

Totale: vari 8,50 - Rendita: Euro 395,09



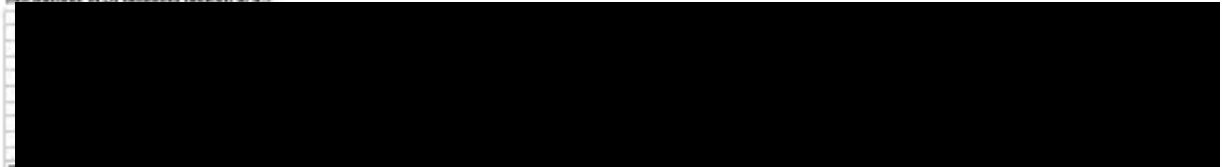
GEOMETRA RUDI CAROLO



Data: 05/03/2025 Ora: 10:08:03
Visura n.: T648889/2025

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025

Intestazione degli immobili indicati al 4.1



DATI IDENTIFICATIVI: RUCCT598587153 (1011 di GIUGLIANO VERONA) del 05/11/2005 - Sede VALDAGNO (VI) - Regolarizzato: Milano 05/05/05 n. 27159 registrato in data 05/06/05 - Trascrizione n. 14054/2005
Espetto FI.0.3.8.3/INSA in data del 03/06/2005

4. Immobili siti nel Comune di VALDAGNO (Codice L551A) Sezione VALDAGNO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendite		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualif. Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Istituzi.	
1	21	100	-	PRATI	02	10 28		Euro 11,19 Lire 25.738	Euro 1,81 Lire 15.148	Impianto irrigatorio del 11/01/1974		
2	21	991	-	FASCIOLO	01	00 31		Euro 6,17 Lire 306	Euro 0,24 Lire 264	PRAZIONAMENTO del 02/08/1997 n. 061 del 02/08/1997 (n. 4251/1997)	Annotazione	
3	21	991	-	FASCIOLO	02	00 28		Euro 6,15 Lire 300	Euro 0,23 Lire 248	PRAZIONAMENTO del 02/08/1997 n. 061 del 02/08/1997 (n. 4251/1997)	Annotazione	

Immobile 2: Annotazione: di studio: atto di agg. non conforme all'art. 1 comma 5 del dec. 701/94

Immobile 3: Annotazione: di studio: atto di agg. non conforme all'art. 1 comma 5 del dec. 701/94

Totale Superficie :32,88 Rendite: Dominicale Euro 13,61 Agrario Euro 8,08

Intestazione degli immobili indicati al 4.4



Data: 05/03/2025 Ora: 10:08:03 pag: 4 Segue
Visura n.: T648889/2025

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025



DATI IDENTIFICATIVI: RUCCT598587153 (1011 di GIUGLIANO VERONA) del 05/11/2005 - Sede VALDAGNO (VI) - Regolarizzato: Milano 05/05/05 n. 27159 registrato in data 05/06/05 - Trascrizione n. 14054/2005
Espetto FI.0.3.8.3/INSA in data del 03/06/2005

5. Immobili siti nel Comune di VALDAGNO (Codice L551A) Sezione VALDAGNO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendite		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualif. Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Istituzi.	
1	21	221	-	BOSCO CERVO	02	06 22		Euro 6,71 Lire 14.368	Euro 1,45 Lire 1.203	Impianto irrigatorio del 11/01/1974		
2	21	994	-	SEMINATIVI	01	09 18		Euro 11,87 Lire 22.992	Euro 3,94 Lire 11.496	PRAZIONAMENTO del 02/08/1997 n. 061 del 02/08/1997 (n. 4251/1997)	Annotazione	
3	21	995	-	SEMINATIVO	01	01 40		Euro 2,15 Lire 4.115	Euro 1,06 Lire 2.058	PRAZIONAMENTO del 02/08/1997 n. 061 del 02/08/1997 (n. 4251/1997)	Annotazione	

Immobile 2: Annotazione: di studio: atto di agg. non conforme all'art. 1 comma 5 del dec. 701/94

Immobile 3: Annotazione: di studio: atto di agg. non conforme all'art. 1 comma 5 del dec. 701/94

Totale Superficie :78,81 Rendite: Dominicale Euro 22,71 Agrario Euro 8,45

Intestazione degli immobili indicati al 6.5



DATI IDENTIFICATIVI: DIVI INIZIATIVE PASSAGGERE PER CAUSA DI MORTE del 30/12/2004 - L.R. Sede VALDAGNO (VI) - Regolarizzato: Milano 07/10/05 n. 99 registrato in data 30/12/2005 - SECC. ZAPPALONE LEO
IR. ALF. R.D. MARCO Volontari n. 941.2/2006 - Pagina n. 1.893/1036 in data del 23/01/2006

GEOMETRA RUDI CAROLO



Data: 05/03/2025 Ora: 15:08:03 pag: 5 Segue
Visura n.: T648889/2025

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025

6. Immobili siti nel Comune di VALDAGNO (Codice I.551A) Sezione VALDAGNO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Parte	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dato(m)	Reddito	Dati derivanti da	Dati Utente
1	21	317	-		AREA RURALE	00,30		Dominicale Agrario	VALSAZONNE EDONTESE ACQUE PER NEGLISSA SEMENTI SAMPY S.p.A. (I.R.11/1/14 Partec. n. 9/854871) in aut. del 05/03/2009 n. 5771/1974	

Totale Superficie: 00,30

Intestazione degli immobili indicati al n.6

DATI DERIVANTI DA		VALSAZONNE EDONTESE ACQUE PER NEGLISSA SEMENTI SAMPY S.p.A. (I.R.11/1/14 Partec. n. 9/854871) in aut. del 05/03/2009 n. 5771/1974								

Totale Generale: vani 15,50 - m² 56 - Rendite: Euro 1.062,97

Totale Generale: Superficie 1,11,91 - Redditi: Dominicale Euro 36,52 - Agrario Euro 16,53

Crediti immobiliari n. 12



Data: 05/03/2025 Ora: 15:08:03 pag: 6 Fine
Visura n.: T648889/2025

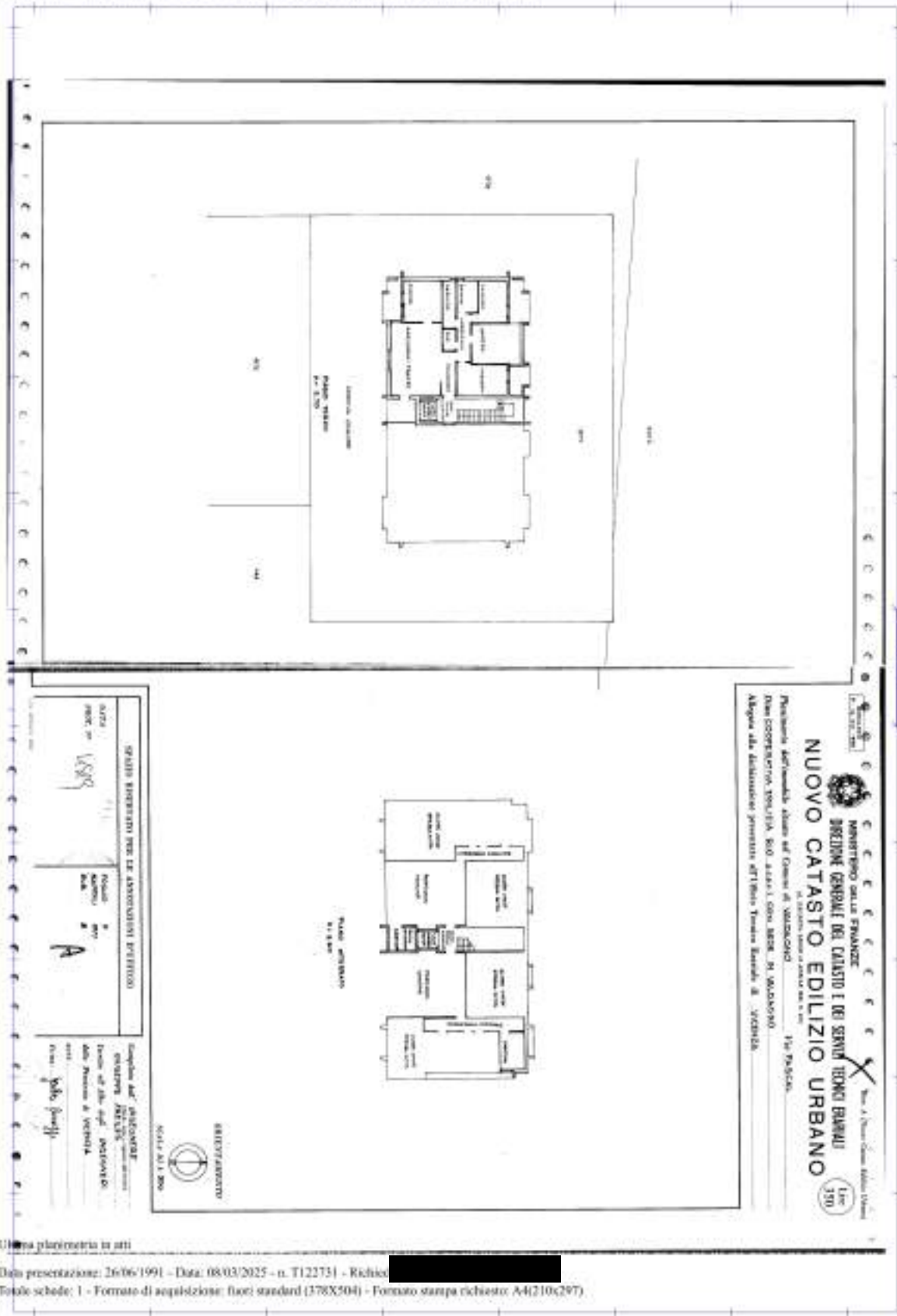
Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Data presentazione: 26/06/1991 - Data: 08/03/2025 - n. T122731 - Richiedente: [REDACTED]



Comune di VALDAGNANO (SI) - c. Foglio 1 - Particella 1977 - Subalterno 8 -
VIA ANTONIO DIACINOTTI n. 24 Piano SI - 3

Una planimetria in atti

Data presentazione: 26/06/1991 - Data: 08/03/2025 - n. T122731 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fisco standard (178X504) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria m.n°1977 sub 8

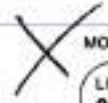
GEOMETRA RUDI CAROLO

Data prescrizione: 26/06/1991 - Data: 08/03/2025 - Il: T122732 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L

MODULARIO
P. fig. ranc. 487

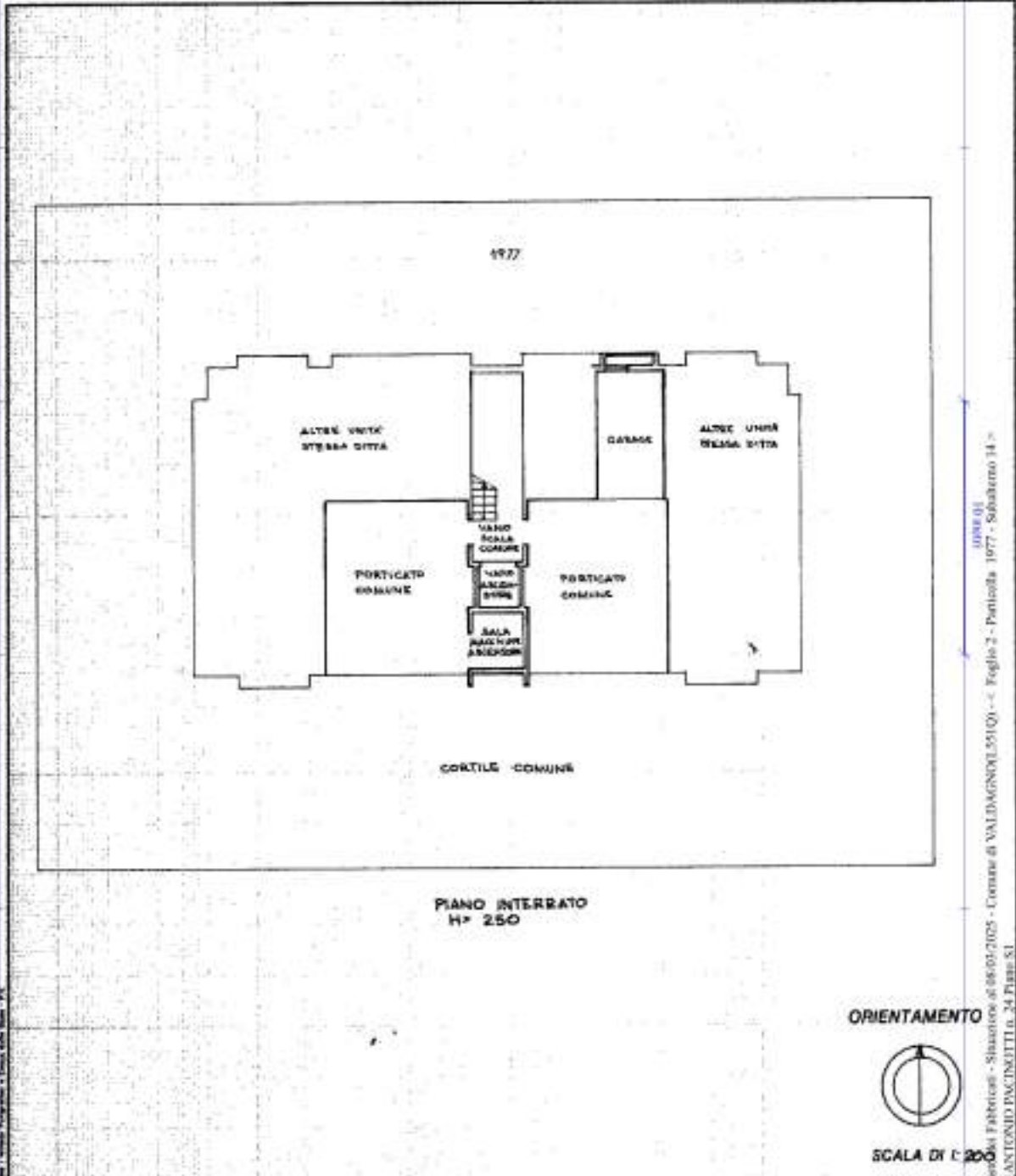


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 652)

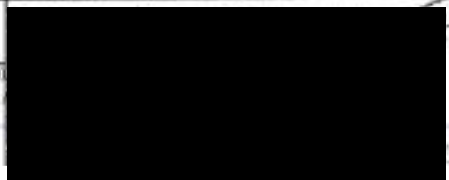


MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di VALDAGNO via PASCAL civ.



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data prescrizione: 26/06/1991 - Data: 08/03/2025
Tasse schesche (art. 10, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 286/1990
F. 2 - Partenza di acquisizione:
n. 1977 sub. 44




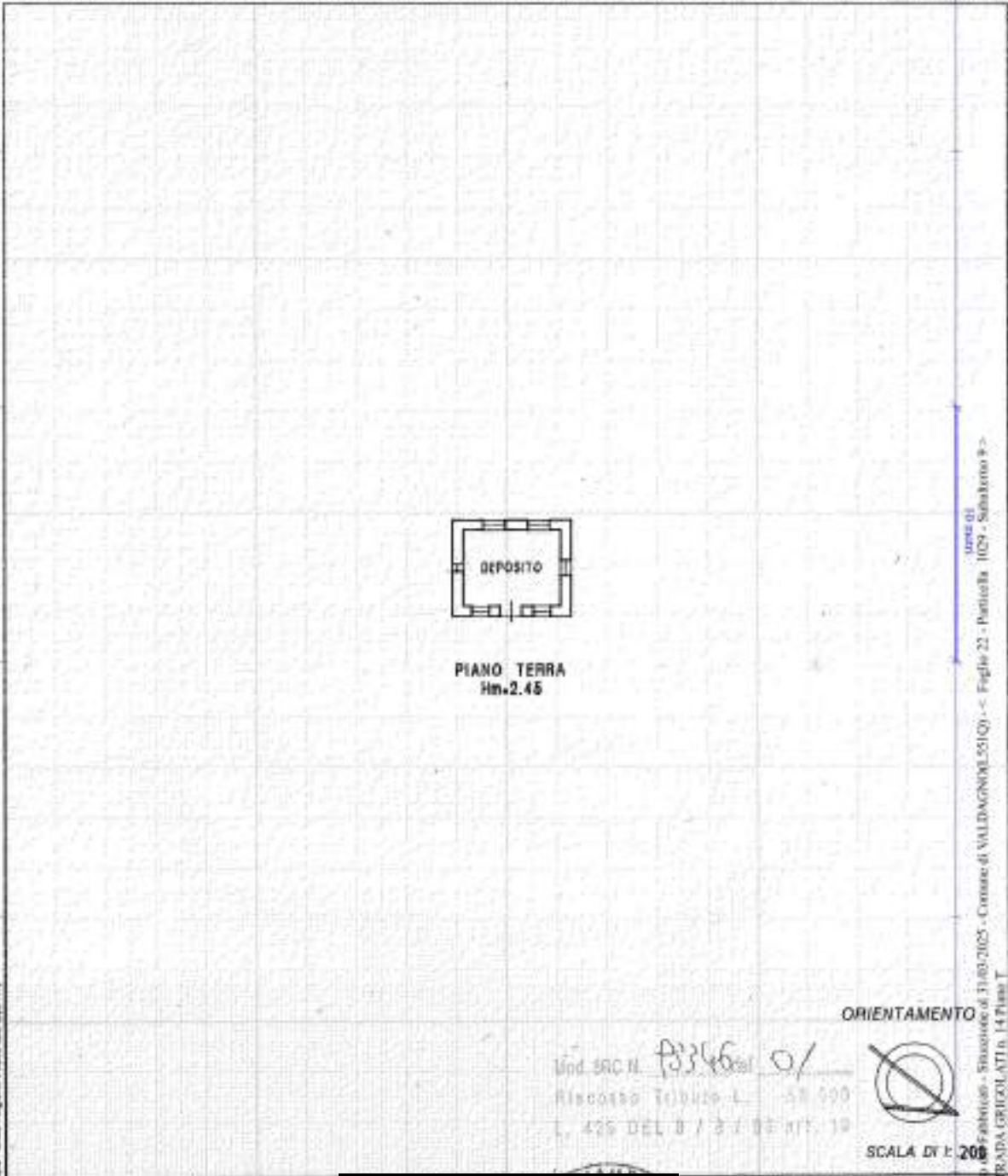

RESERVATO ALL'UFFICIO
L. 810

URBEOI
URBEOI Fabbricati - Situazione al 08/03/2025 - Comune di VALDAGNO (VI) - Foglio 2 - Particella 1977 - Subalterno 14 -
UFFICIO GEOMETRA RUDI CAROLO n. 24 PIANO S1

Planimetria m.n°1977 sub

GEOMETRA RUDI CAROLO

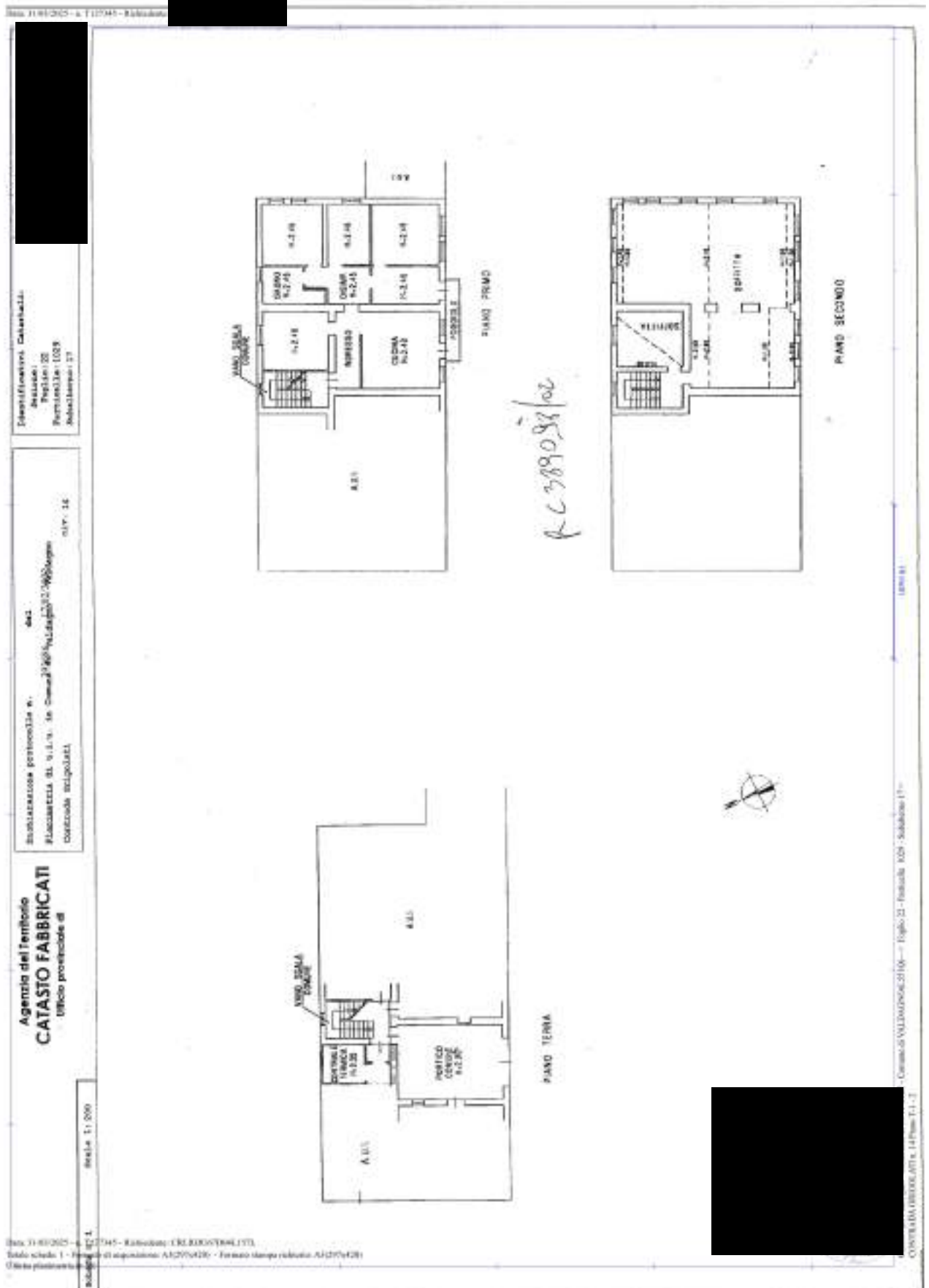
Data presentazione: 23/03/2011 - Data: 31/03/2025 - n. T.127399 - Richiedente: CRLRDUW7D04L157L

MOD. 41/02 A.C.E. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 01 (CEU) LIRE 200
Pianimetria di u.i.u. in Comune di <u>VALDAGNO</u> via <u>CONTRADA GRIGOLATI</u> CIV.		
		
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Data precedente <u>22/03/2011</u> Data: 31/03/2025 Tasse Sost. <u>22</u> Formato di registrazione: <u>1029</u> n. <u>1029</u> sub <u>9</u> data <u>06/03/2011</u>		Unid. SRC N. <u>1029</u> <u>0/</u> Riscatto Tribut. L. <u>50.000</u> L. 475 DEL 07/03/00 art. 10 RISERVATO ALL'UFFICIO <u>100207</u> <u>23/03/2011</u>

Comune di Valdarno - Stazione di VALDAGNO (51103) - Foglio 22 - Particella 1029 - Subalterno 9 - CONTRADA GRIGOLATI n. 14 Piano T

Pianimetria m.n°1029 sub 9

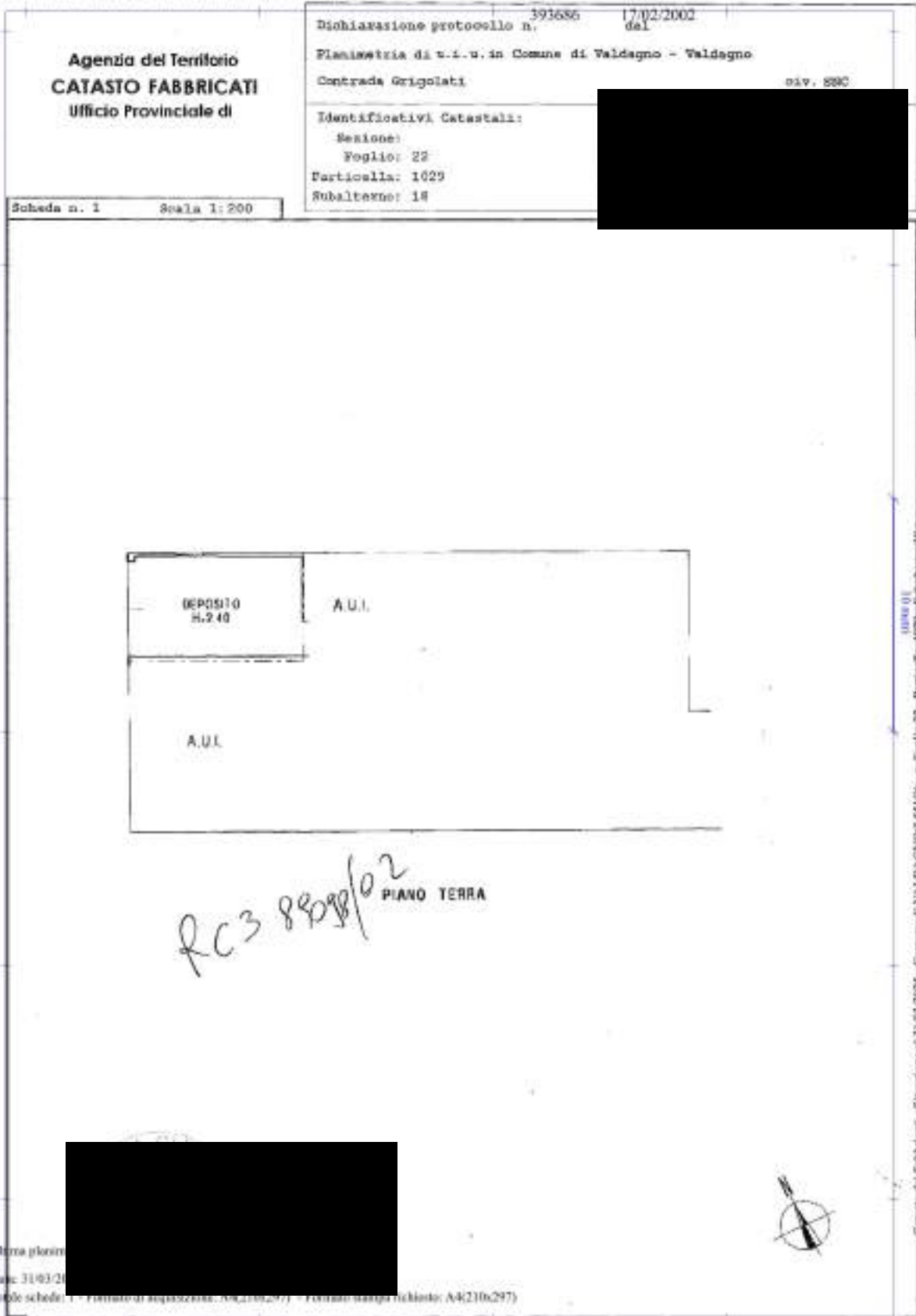
GEOMETRA RUDI CAROLO



Planimetria m.n°1029 sub 17

GEOMETRA RUDI CAROLO

Data: 31/03/2025 - n. T127342 - Richiedente: CRLRDLX7D04L157L



Planimetria m.n°1029 sub 18



Direzione Provinciale di VICENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 18/04/2025 Ora 09:07:28
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T32356 del 18/04/2025

per dati anagrafici

Richiedente

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 17/04/2025

Periodo recuperato e validato dal 01/01/1974 al 31/01/1996

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1974

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

2. ZARANTONELLO LARA

Luogo di nascita VALDAGNO (VI)

Data di nascita 19/04/1980 Sesso F Codice fiscale ZRNLR80D59L551E *

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volimi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 17/04/2025 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1974 al 31/01/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2006 - Registro Particolare 4451 Registro Generale 7469
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/411 del 20/12/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in VALDAGNO(VI)
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2011 - Registro Particolare 5549 Registro Generale 8597

GEOMETRA RUDI CAROLO



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VICENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/04/2025 Ora 09:07:28
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T32356 del 18/04/2025

per dati anagrafici

Richiedente

Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 9477 del 18/04/2011

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in VALDAGNO(VI)

SOGGETTO CESSIONARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/2019 - Registro Particolare 12444 Registro Generale 18651
Pubblico ufficiale VICENZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 228091/88888 del 06/08/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in VALDAGNO(VI)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 938 del 20/01/2020
4. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/01/2020 - Registro Particolare 938 Registro Generale 1216
Pubblico ufficiale VICENZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 228091/88888 del 16/01/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in VALDAGNO(VI)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 12444 del 2019
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/06/2021 - Registro Particolare 10656 Registro Generale 14892
Pubblico ufficiale VICENZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 271500/88888 del 23/06/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in VALDAGNO(VI)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1974

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

Rapporto di valutazione

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: **International 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)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di 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 presa 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 ven) 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.

GEOMETRA RUDI CAROLO

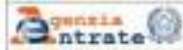
Mercato Immobiliare

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel Comune di **VALDAGNO**, in zona **OMI C5** Semicentrale **ESPANSIONE URBANISTICA A SUD DEL NUCLEO CENTRALE STORICO** a destinazione **RESIDENZIALE**. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati in zona centrale. Il mercato è quello del nuovo o da ristrutturare, la domanda è costituita da famiglie di lavoratori per prima casa da ristrutturare, oppure da imprenditori per fini locativi.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 10 comparabili** oggetto di compravendita, tutti in periodo recente relativo agli ultimi tre anni. I comparabili sono censiti nel comune di **CHIAMPO** nel foglio **n. 2** del Subject, nel **raggio di soli 150 mt.** e corrispondenti alle medesima categoria catastale **A/3**. Si è calcolato il valore medio unitario ponderato e di questi si è fatto anche il valore medio per ogni stato di manutenzione, in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS**.



Banca del delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VALDAGNO

Fascicolo: ESPANSIONE URBANISTICA A SUD DEL NUCLEO CENTRALE STORICO

Codice zona: C5

Mirrored:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Direzione: Residenze

Tipologie	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Location (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Sostanziale	600	750	L			
Abitazioni civili	Discrete	900	2000	L	6,0	8	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1100	L	4,0	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	900	L			
Box	Normale	800	1100	L			



GEOMETRA RUDI CAROLO

Andamento Mercato Immobiliare



Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili nel Comune di **VALDAGNO**, in zona **OMI C5** Semicentrale ESPANSIONE URBANISTICA A SUD DEL NUCLEO CENTRALE STORICO, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare l'andamento sufficientemente costante dei prezzi immobiliari. (Banca Dati Agenzia delle Entrate)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via A. Pacinotti,24 - Valdagno

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



GEOMETRA RUDI CAROLO

RL residenziale

TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi nel Comune di **VALDAGNO**, in zona **OMI C5 Semicentrale ESPANSIONE URBANISTICA A SUD DEL NUCLEO CENTRALE STORICO**, 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 Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 3,12	Valore medio Euro 3,67	Valore massimo Euro 4,23
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 2,79	Valore medio Euro 3,20	Valore massimo Euro 3,68
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 2,01	Valore medio Euro 2,45	Valore massimo Euro 2,88
	Ville & Villini Quotazioni di ville e frazioni di ville	
Valore minimo Euro 3,13	Valore medio Euro 3,84	Valore massimo Euro 4,55

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Abitazioni 1° fascia	€ 3,67	€ 44,04
Abitazioni fascia media	€ 3,20	€ 38,40
Abitazioni 2° fascia	€ 2,45	€ 29,40
Ville e villini	€ 3,84	€ 46,08
MEDIA	€ 3,29	€ 39,48



	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 880	Valore medio Euro 1.033	Valore massimo Euro 1.185
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 755	Valore medio Euro 888	Valore massimo Euro 1.021
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 617	Valore medio Euro 717	Valore massimo Euro 818
	Ville & Villini Quotazioni di ville e frazioni di ville	
Valore minimo Euro 825	Valore medio Euro 1.010	Valore massimo Euro 1.395

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.033,00
Abitazioni fascia media	€ 888,00
Abitazioni 2° fascia	€ 717,00
Ville e villini	€ 1.010,00
MEDIA	€ 912,00

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	=	€ 39,48	4,329%
		Media Valore Mercato		€ 912,00	

GEOMETRA RUDI CAROLO

ZONA OMI

ZONIZZAZIONE OMI

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel Comune di **VALDAGNO**, in zona limitrofa alla zona **OMI B1 - B2** centrale NUCLEO CENTRALE STORICO a destinazione RESIDENZIALE tipologia abitazioni civili. Per il calcolo della rivalutazione/svalutazione media annua, si è fatto riferimento alla zona residenziale del Comune relativamente alle abitazioni civili, partendo dalla media delle quotazioni OMI del 2° semestre anno 2020, fino alla media delle quotazioni 2° semestre anno 2024, per un periodo complessivo di quattro anni.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VALDAGNO

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO OTTAGINO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale su 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1200	L	4,5	5
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1850	L	5,4	7,5
Box	NORMALE	560	810	L		
Villa o Villini	NORMALE	1150	1500	L		
Villa o Villini	Ottimo	1550	2050	L		

RIVALUTAZIONE MEDIA ANNUA	=	Media 20 € 1.387,50	Media 24 € 1.475,00	1,58%
------------------------------	---	------------------------	------------------------	-------

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VALDAGNO

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CENTRALE STORICO

Codice di zona: B2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Scadente	610	770	L		
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	6,5	8
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1250	L	4,5	6
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	950	L		
Box	NORMALE	900	1200	L		

GEOMETRA RUDI CAROLO

Comparabili 2022-2024

ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO RESIDENZIALE ANNI 2022-2024					
<p>Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).</p>					
<p>Con tale finalità è stato individuato tramite una ricerca in Conservatoria, un preciso aggregato di CPV negli anni 2022-2024 e rappresentante un determinato segmento di mercato residenziale come segue:</p>					
A	<p>Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 02/2024 al prezzo di 84.000,00 €, ubicato nel comune di Valdagno (VI), VIA SAN CRISTOFORO n. 8, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 584 sub. con una superficie commerciale calcolata da planimetria catastale di mq 109,30 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);</p>				
	15/02/2024	Superficie commerciale	109,30	Prezzo	€ 84.000,00
B	<p>Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 02/2024 al prezzo di 78.000,00 €, ubicato nel comune di Valdagno (VI), VIA EUGENIO BARSANTI n. 5, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 697 sub. con una superficie commerciale calcolata da planimetria catastale di mq 82,70 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);</p>				
	15/02/2024	Superficie commerciale	82,70	Prezzo	€ 78.000,00
C	<p>Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 12/2024 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Valdagno (VI), VIA LUIGI GALVANI n. 57, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 2269 sub. con una superficie commerciale calcolata da planimetria catastale di mq 103,80 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);</p>				
	15/12/2024	Superficie commerciale	103,80	Prezzo	€ 155.000,00
D	<p>Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 09/2023 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Valdagno (VI), VIA GENERALE DALLA CHIESA n. 4, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 1081 sub. con una superficie commerciale calcolata da planimetria catastale di mq 109,25 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);</p>				
	15/09/2023	Superficie commerciale	109,25	Prezzo	€ 85.000,00
E	<p>Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 11/2023 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di Valdagno (VI), VIA ANTONIO PACINOTTI n. 10, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 1112 sub. con una superficie commerciale calcolata da planimetria catastale di mq 104,60 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);</p>				
	15/11/2023	Superficie commerciale	104,60	Prezzo	€ 80.000,00
F	<p>Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 10/2023 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Valdagno (VI), VIA LUIGI GALVANI n. 20, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 183 sub. con una superficie commerciale calcolata da planimetria catastale di mq 128,28 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);</p>				
	15/10/2023	Superficie commerciale	128,28	Prezzo	€ 95.000,00
G	<p>Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 10/2023 al prezzo di 115.000,00 €, ubicato nel comune di Valdagno (VI), VIA LUIGI GALVANI n. 20, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 183 sub. con una superficie commerciale calcolata da planimetria catastale di mq 108,80 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);</p>				
	15/10/2023	Superficie commerciale	108,80	Prezzo	€ 115.000,00
H	<p>Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 21/03/2023 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di Valdagno (VI), VIA ANTONIO PACINOTTI n. 24, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 1977 sub. 2 con una superficie commerciale calcolata da planimetria catastale di mq 128,11 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);</p>				
	21/03/2023	Superficie commerciale	128,11	Prezzo	€ 80.000,00

Pagina 6

GEOMETRA RUDI CAROLO

Comparabili 2022-2024

I	Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 09/2022 al prezzo di 88.000,00 €, ubicato nel comune di Valdagno (VI), VIA LUIGI GALVANI n. 20, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 183 sub. con una superficie commerciale calcolata da planimetria catastale di mq 106,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/09/2022	Superficie commerciale	106,55	Prezzo	€ 88.000,00
J	Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto il 02/2022 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di Valdagno (VI), VIALE TRENTO n. 197, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 181 sub. con una superficie commerciale calcolata da planimetria catastale di mq 74,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/02/2022	Superficie commerciale	74,80	Prezzo	€ 80.000,00

	Data	Prezzo Rivalutato	Sup. Cat.Tot.	Prezzo medio €/mq	Data di stima 17/04/2025
A	15/02/2024	€ 85.570,80	109,30	= € 782,90	Prezzo scarso
B	15/02/2024	€ 79.458,60	82,70	= € 960,81	€ 645,20
C	15/12/2024	€ 155.834,93	103,80	= € 1.501,30	Prezzo insufficiente
D	15/09/2023	€ 87.158,03	109,25	= € 797,79	€ 778,60
E	15/11/2023	€ 81.818,32	104,60	= € 782,20	Prezzo ORDINARIO
F	15/10/2023	€ 97.288,23	128,28	= € 758,41	€ 912,01
G	15/10/2023	€ 117.769,96	108,80	= € 1.082,44	Prezzo buono
H	21/03/2023	€ 82.655,66	128,11	= € 645,20	€ 1.206,65
I	15/09/2022	€ 91.641,89	106,55	= € 860,08	Prezzo ottimo
J	15/02/2022	€ 84.053,55	74,80	= € 1.123,71	€ 1.501,30



GEOMETRA RUDI CAROLO

scheda comp H

IMMOBILE COMPARABILE -H-						
Comune di :	VALDAGNO	Ubicazione	Via Antonio Pacinotti	n°24		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T	Edificato c.e. del 26.08.1988 agibilità in data 23.05.1990		
Tipologia	Appartamento al piano terra con locali accessori al piano interrato, di un immobile residenziale con più unità abitative; accesso da ingresso e scala comuni; esso è composto da ingresso con zona giorno, articolata in cucina e soggiorno separati; corridoio zona notte, tre camere, due bagni e quattro poggiosi, tutti i locali hanno altezza di circa h=2,70 mt. Al piano interrato cantina e autorimessa con altezza di h=2,50 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	VALDAGNO	2	1977	Sub. 2 cat. A/3	Sub. 10 cat. C/6	R.C. € 574,05
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 ordinario 4 buono 5 ottimo					1
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP 109,82	100%	109,82	Quantitativa	
	Poggiosi-terrazza	POG 18,88	30%	5,66	Quantitativa	
	Cantina	CAN 9,55	50%	4,78	Quantitativa	
	Soffitta	SOF 0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Autorimessa	AUT 15,70	50%	7,85	Quantitativa	
	Parcheggio - orto	PAR 0,00	20%	0,00	Quantitativa	
	Giardino/scoperto 10%	GIA 0,00	10%	0,00	Quantitativa	
	Giardino/scoperto 2%	GIA 0,00	2%	0,00	Quantitativa	
	Att. di Prest. Energ. APE	APE		E	Qualitativa	
	Affacci	AFF		3	Qualitativa	
	Superficie commerciale			126,11	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 21.03.2023 rep. n. 32.508 - racc. n. 20.243 Notaio dott. ALBERTO BONATO - in Schio (VI)					
Data formazione prezzo	21/03/2023					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 80.000,00		(euro ottantamila/00)			

GEOMETRA RUDI CAROLO

Subject residenziale

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) RESIDENZIALE						
Comune di :	VALDAGNO	Ubicazione	Via Antonio Pacinotti	n°24		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - 3	Edificato c.e. del 26.08.1988 agibilità in data 23.05.1990		
Tipologia	Appartamento al piano terzo con locali accessori al piano interrato, di un immobile residenziale con più unità abitative; accesso da ascensore e scala comuni; esso è composto da ingresso con zona giorno, articolata in cucina e soggiorno separati; corridoio zona notte, tre camere, due bagni, un ripostiglio e quattro poggiali, tutti i locali hanno altezza di circa h=2,70 mt. Al piano interrato cantina e autorimessa con altezza di h=2,50 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	VALDAGNO	2	1977	Sub. 8 cat. A/3	Sub. 14 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 ordinario 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	110,67	100%	110,67	Quantitativa
	Poggioli-terrazza	POG	20,87	30%	6,26	Quantitativa
	Cantina	CAN	9,55	50%	4,78	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	15,70	50%	7,85	Quantitativa
	Parcheggio - orto	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE	APE			E	Qualitativa
	Attacci	AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					129,56	Mq.
Valutazione	La valutazione viene effettuata con la comparazione con comparabili in diverso stato di manutenzione, di questi essendo noto il prezzo reale e la data di compravendita, si possono determinare i prezzi medi unitari €/m ² per ogni stato di manutenzione.					
	Poiché il fabbricato in oggetto si trova in stato Ordinario di conservazione e di accessibilità, si applica il relativo prezzo medio (Prezzo ordinario €/m ² Comparabili).					
				€/mq	sup. comm.	Valore
Valore di Mercato			€ 912,01	129,56	€ 118.155,88	
Data di Valutazione	17/04/2025					
Provenienza Atto	Atto del 18.04.2011 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 9.477 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 5549.1/2011 Reparto PI di VICENZA in atti dal 29.04.2011					
n: bagni dotazione:	2					

GEOMETRA RUDI CAROLO

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 pluriparametrica 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.	mapp.	subalterno	Valore Ordinario =
129,56	1977	Sub. 8 cat. A/3	€ 118.155,88

AGGIUNTE	
Totale =	€ -

DETRAZIONI	
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 118.155,88
arrotondato a	€ 118.200,00

...../00
