

TABELLA DI VALUTAZIONE : STIMA CON SISTEMA DEL MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

		COMPARABILE A (Via Vespucci 2) - Agb 1334		COMPARABILE B (Via Bergonino 21) - Ag. 1995		COMPARABILE C (Via Bergonino 18) - Ag 1969		SUBJECT (Via Prella 38) - Ag. 1970?	
ACRONIMI									
PREZZO TOTALE PRZ (I)		NOTAIO Dott. BENIAMINO ITRI REPERTORIO N. 149.179 RACCOLTA N. 38.344 € 65.000,00		NOTAIO Dott. FEDERICO CECCHINELLO REPERTORIO N. 764 RACCOLTA N° 627 € 95.000,00		NOTAIO Dott. VALENTINA ZAFARANA REPERTORIO N. 4577 RACCOLTA N.4076 € 95.000,00		?	
P		SUP REALE SUP COM		SUP REALE SUP COM		SUP REALE SUP COM		SUP REALE SUP COM	
Data DAT (mesi)	DAT	16/11/2021	5	17/02/2022	1	01/07/2021	8	01/04/2022	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	80,65	80,65	103,45	103,45	98,40	98,40	185,95	185,95
Sup Balconi BAL (m²) 33%	BAL	9,30	0,93	33,43	11,14	4,25	1,40	69,29	23,10
Sup Loggia/Portico LOGG(m²) 50%	LOG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Accessori (m²) 50%	RIP/CANT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	14,35	9,47	0,00	0,00	18,85	12,44	0,00	0,00
Servizi	SER	1		2		1		2	
Livello di Piano LIV (n)	P	2		1		2		1	
Posto Auto Esterno (m²) 20%	PAUT	0,00		33,45	6,69	0,00	0,00	0,00	0,00
Area est. esclusiva GIAR (m²) 10%	GIAR	0,00		20,75	3,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestazione Energ. Kw/m²*anno	APE	G		F		F		E	
Stato di manutenzione	MAN	3		3		3		2	
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP COM	MQ. 91,05		MQ. 124,74		MQ. 112,24		MQ. 209,05	

Da che si ottiene:

PREZZO TOTALE PRZ (€)	€ 65.000,00			€ 95.000,00			€ 95.000,00		
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp C	P. Marginale
Data DAT (mesi)	0	5	-€ 184,91	0	1	-€ 270,26	0	8,00	-€ 270,26
Sup. Principale SUP (m²)	185,95	80,65	€ 713,89	185,95	103,45	€ 713,89	185,95	98,40	€ 713,89
Sup Balconi BAL (m²) 33%	23,10	0,93	€ 237,96	23,10	11,14	€ 237,96	23,10	1,40	€ 237,96
Sup Loggia LOG (m²) 50%	0,00	0,00	€ 356,94	0,00	0,00	€ 356,94	0,00	0,00	€ 356,94
Sup Accessori (m²) 50%	0,00	0,00	€ 475,92	0,00	0,00	€ 475,92	0,00	0,00	€ 475,92
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	0,00	14,35	€ 475,92	0,00	0,00	€ 475,92	0,00	18,85	€ 475,92
Servizi SER	2	1	€ 5.600,00	2	2	€ 5.600,00	2	1	€ 5.600,00
Livello di Piano LIV (n)	1	2	€ 323,38	1	1	€ 472,64	1	2	€ 472,64
Posto Auto PAUT (m²) 20%	0,00	0,00	€ 142,78	0,00	33,45	€ 142,78	0,00	0,00	€ 142,78
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%	0,00	0,00	€ 118,98	0,00	3,46	€ 118,98	0,00	0,00	€ 118,98
Prestazione Energ. Kw/m²*anno	E	G	€ 3.629,25	E	F	€ 0,00	E	F	€ 7.872,00
Stato Manutenzione	2	3	€ 28.586,39	2	3	€ 36.667,85	2	3	€ 34.877,88
PREZZI Corretti (€)	€ 112.603,00			€ 115.155,03			€ 118.231,43		

VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

d%	V max-Vmin	x100<5%	d%	124.772,21 – 119.143,78	x100= 0.05 % = 5 %
	Vmin			119.143,78	

Il TEST di verifica è inferiore al 5% **PER CUI SI PUO' CONSIDERATO VALIDO** , comunque viene applicato anche il successivo metodo di stima per affinare il valore ottenuto considerando anche le caratteristiche inestimabili

SISTEMA DI STIMA

Nonostante si sia ottenuto con il METODO MCA un risultato < al 5% di divergenza percentuale si procede alla determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative inestimabili prescelte (orientamento prevalente e traffico) e, contemporaneamente, al valore di mercato del Subject attraverso il SISTEMA GENERALE DI STIMA.

ESAME DELLA CARATTERISTICA: ORIENTAMENTO PREVALENTE

Orientamento prevalente (OPR)	Punteggio
Nord	0
Nord-Est o Nord-Ovest	1
Est od Ovest	2
Sud-Est o Sud-Ovest	3
Sud	4

ESAME DELLA CARATTERISTICA: TRAFFICO

Traffico (OPR)	Punteggio
Intenso	1
Moderato	2
Limitato	3

TABELLA DATI CARATTERISTICHE INESTIMABILI RIF. AI COMPARABILI

ACRONIMI	COMPARABILE A	(Via)	COMPARABILE B	COMPARABILE C	(Via)	SUBJECT
	Vespucci 3) - Agib 1994		(Via Bergoncino 21) - Ag. 1995	Bergoncino 19) - Agib 1969		(Via Prolin 38) - Ag. 1970?
						
Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 112.603,00		€ 115.155,03	€ 118.231,43		incognita
Orientamento OPR (punteggio)	OPR 2		OPR 0	OPR 0		OPR 0
Traffico	TRA 1		TRA 2	TRA 1		TRA 1

SOLUZIONE DEL SISTEMA GENERALE DI STIMA

	Costante KOST	Comp - Subject		Comp - Subject	
		Orien.to OPR	traffico TRA	(Comp - Subj)	(Comp - Subj)
Comp A	1	(2-0)= 2	(1-1)= 0		
Comp B	1	(0-0)= 0	(2-1)= 1		
Comp C	1	(0-0)= 0	(1-1)= 0		

MATRICE			MATRICE inversa		
1	2	0	0	0	1
1	0	1	0,5	0	-0,5
1	0	0	0	1	-1

V	0	0	1	€ 112.603,00		€ 118.231,43
O (ORP)	0,5	0	-0,5	€ 115.155,03	=	€ 2.814,21
T (TRAF)	0	1	-1	€ 118.231,43		€ 3.076,40

DETERMINAZIONE MATRICALE

TABELLA DI VALUTAZIONE FINALE

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti.

CARATTERISTICA	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C		
	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore
Prezzo da MCA PRZ (€)		€ 112.603,00			€ 115.155,03			€ 118.231,43	
Orientamento OPR (€)	(2-0)=	(2 x 2.814,21 €)	€ 5.628,43	(0-0)=	(-4 x 2.814,21 €)	€ 0,00	(0-0)=	(-4 x 2.814,21 €)	€ 0,00
Traffico (€)	(1-1)=	(0 x 3.076,40 €)	€ 0,00	(2-1)=	(1 x 3.076,40 €)	€ 3.076,40	(1-1)=	(0 x 3.076,40 €)	€ 0,00
PREZZO CORRETTO (€)		€ 118.231,43			€ 118.231,43			€ 118.231,43	

Caratteristica	Acronimo	Importo Calcolato	Unità di Misura
Valore di Stima	V	118.231,43	€
Orientamento	OPR	2.814,21	€
Traffico	TRA	3.076,40	€

Il valore della variabile MCA Sistema Generale

Stima determinato tramite il procedimento Market Comparison Approach e Sistema Generale di Stima è posto pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi noti degli immobili comparabili.

ANALISI FINALE DI FATTO UNITA' STIMATA

Il valore atteso dell'intera proprietà individuato nel comune di Noventa Vicentina al foglio 8, mappale 14, sub 9 sarebbe in questo preciso periodo storico attendibile pari ad € 118.231,43:
valore arrotondato ad € 118.000,00

II VALORE DEL LOTTO 8 E' € 118.000,00 € (euro CENTODICIOTTOMILA/00).

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 9 altra unità immobiliare presente sullo stesso stabile del lotto 7 e 8

IMMOBILE IN VIA PROLIN, 38 – NOVENTA VICENTINA foglio 8 particella 14 sub 10 intestato a eredi Dressino Teresa; proprietà per 1/ 4 e usufrutto 1 /2; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/ 4 Saggiorato Morena; proprietà per 1/8 e nuda proprietà per 1/ 4 Saggiorato Alessandra

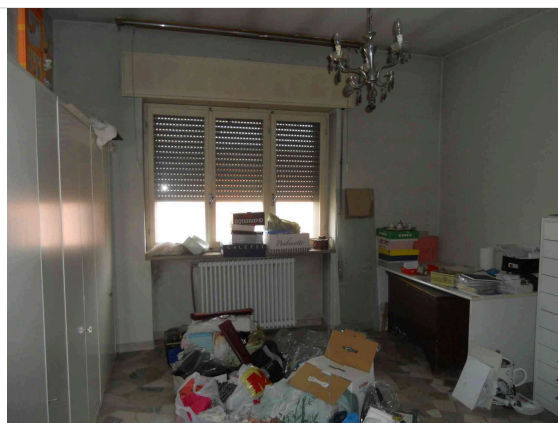
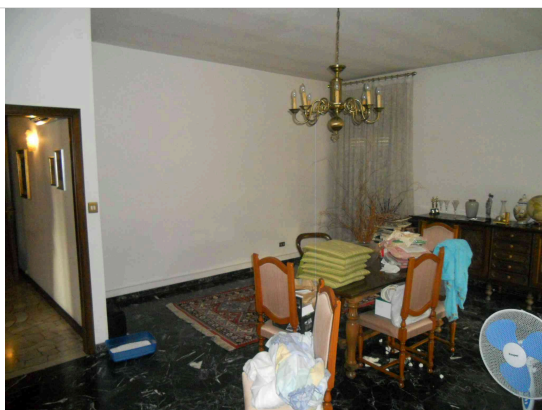
Classificazione	1
Destinazione	RESIDENZIALE
Proprietà	Vedi sopra
Utilizzo	RESIDENZA
Foglio 8	Mappale 14 Sub 10
Categoria	A/3 – Abit. Tipo CIVILE
Superficie CATASTALE	200 mq. escluse aree scoperte
Superficie COMMERCIAL E	218.53 mq. (SEL)
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA (VI)

FOTO ESTERNA



FOTO

INTERNO



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZIONE
PIANO PRIMO (appartamento)	194.95	1/1	194.95	S
TERRAZZO	70.75	1/3	23.58	S
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			218.53 mq.	

COMPARABILE A

FABBRICATO RESIDENZIALE IN FABBRICATO CONDOMINIALE – (Via Vespucci 3) - Ag 1984

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	Dott. BENIAMINO ITRI
DATO ATTO	REPERTORIO N 149.179 - RACCOLTA N. 38.344
DESCRIZIONE	16/11/2021
DESTINAZIONE	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO con
SUPERFICIE COMMERCIALE	AUTORIMESSA
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	RESIDENZIALE
PREZZO	91.05 MQ.
PREZZO UNITARIO	FG. 8, MAPPALE 1267
TERRENO DI PERTINENZA	65.000,00 €.
ZONA	713.89 €/MQ
	0.00 MQ
	ZONA CENTRALE

COMPARABILE B

FABBRICATO RESIDENZIALE UNITA' INDIPENDENTE SU SOLUZIONE A SCHIERA - (via Bergoncino 21) - Ag. 1995

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	NOTAIO Dott. FEDERICO CECCHINELLO
DATA	REPERTORIO N. 764 RACCOLTA N° 627
DESCRIZIONE	17/02/2022
	PORZIONE VILLETTA A SCHIERA con AUTORIMESSA

DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COMMERCIALE	124.74 MQ.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 6, MAPPALE 1042
PREZZO	95.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	761.57 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	33.45 MQ
ZONA	ZONA SEMICENTRALE

COMPARABILE C

FABBRICATO RESIDENZIALE INDIPENDENTE - (Via Bergoncino 19) - Ante 1969

TIPO DI DATO	Compravendita
NOTAIO	NOTAIO Dott. VALENTINA ZAFARANA REPERTORIO N. 4577 RACCOLTA N.4076
DATA	01/07/2021
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO con AUTORIMESSA
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COMMERCIALE	112.24 MQ
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FG. 6, MAPPALE 553
PREZZO	95.000,00 €.
PREZZO UNITARIO	846.37 €/MQ
TERRENO DI PERTINENZA	0.00 MQ
ZONA	ZONA SEMICENTRALE

TABELLA DATI

	ACR ONI MI	COMPARABILE A (Via Vespucci 3) - Agib 1994	COMPARABILE B (Via Bergoncino 21) - Ag. 1995	COMPARABILE C (Via Bergoncino 19) - Agib 1969	SUBJECT (Via Prolin 38) - Ag. 1970?
PREZZO TOTALE PRZ (I)	P	€ 65.000,00	€ 95.000,00	€ 95.000,00	INCOGNITO
Data DAT (mesi)	DAT	5	1	8	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	80,65	103,45	98,40	194,95
Sup. Balconi BAL (m²) 33%	BAL	9,30	33,43	0,00	70,75
Sup. Loggia LOG (m²) 50%	LOG	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (m²) 66%		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (m²) 50%	CAN	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	14,35	0,00	18,85	0,00
Servizi	SER	1	2	1	2
Livello di Piano LIV (n)	P	2	1	2	1
Posto Auto Esterno (m²) 20%	PAUT	0,00	33,45	0,00	0,00
Area esterna esclusiva GIAR (m²) 17%	GIAR	0,00	20,75	0,00	0,00
Prestazione Energ. Kw/him'anno	APE	G 291,65	F 168,98	F 280,56	E 0,00
Stato di manutenzione		3	3	3	2
Orientamento		2	2	0	4
Traffico	MAN	2	2	1	1

• Classe Energetica Presunta

C. Q1 CARATTERISTICHE QUANTITATIVE – estimabili

C. Q2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE – inestimabili

Fondamentale per il Procedimento di Stima MCA è la determinazione dei Prezzi Marginali ;

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Può essere positivo , negativo o nullo per gli spazi non principali viene fatta utilizzando dei coefficienti correttivi .

Dalle precedenti valutazioni economiche si era ricavato che il PREZZO MARGINALE riferito alla **DATA= 3.41%**

Prezzo Marginale della **SUPERFICIE PRINCIPALE** ricavato dal MINORE dei Prezzi Unitari dei singoli Comparabile è pari a **713,89 €**

I successivi Prezzi Marginali riferiti alle superfici secondarie saranno:

$$\text{SUPERFICIE SECONDARIA BALCONE} = S1 \times 1 / 3 = 237,96$$

SUPERFICIE SECONDARIA AUTORIMESSA = S1 x 2 / 3 = 237,96

SUPERFICIE SECONDARIA RIPOSTIGLI = S1 x 2 / 3 = 237,96

SUPERFICIE SECONDARIA GIARDINO ESCLUSIVO = S1 x 1 / 6 = 142.78

In VALORE DEL LOCALE BAGNO= 5.600,00 €

Il Prezzo Marginale riferito allo **STATO MANUTENTIVO** verrà determinato dal Prezzo Unitario di Ristrutturazione e considerando la SUPERFICIE UTILE (pari all'85% x (S1))

Comp A	P _A (SUP) = (80.65) mq. x 85 % x 417.00 €.	28.856.39 €.
Comp B	P _B (SUP) = (103.45) mq. x 85% x 417.00 €.	36.667.85 €.
Comp C	P _C (SUP)= (98.40) mq. x 85 %x 417.00 €.	34.877.88 €.

I VALORI VENGONO RACCOLTI NELLA SEGUENTE TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE : STIMA CON SISTEMA DEL MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	ACRONIMI	COMPARABILE A (Via Vespucci 3) - Agib 1934		COMPARABILE B (Via Bergonino 21) - Ag. 1995		COMPARABILE C (Via Bergonino 19) - Agib 1969		SUBJECT (Via Prota 98) - Ag. 1970?	
									
PREZZO TOTALE PRZ (€)	P	NOTAIO Dott. BENIAMINO ITRI REPERTORIO N. 149.179 RACCOLTA N. 38.344 1 65.000,00		NOTAIO Dott. FEDERICO CECCHINELLO REPERTORIO N. 764 RACCOLTA N° 627 1 95.000,00		NOTAIO Dott. VALENTINA ZAFARANA REPERTORIO N. 4577 RACCOLTA N.4076 1 95.000,00		?	
		SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT (mesi)	DAT	16/11/2021	5	17/02/2022	1	07/07/2021	8	07/04/2022	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	80,65	80,65	103,45	103,45	98,40	98,40	194,95	194,95
Sup Balconi BAL (m²) 33%	BAL	9,30	0,93	33,43	11,14	4,25	1,40	70,75	23,58
Sup Loggia/Portico LOGG(m²) 50%	LOG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Accessori (m²) 50%	RIPICANT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	14,35	9,47	0,00	0,00	18,85	12,44	0,00	0,00
Servizi	SER	1		2		1		2	
Livello di Piano LIV (n)	P	2		1		2		1	
Posto Auto Esterno (m²) 20%	PAUT	0,00	0,00	33,45	6,69	0,00	0,00	0,00	0,00
Area est. esclusiva GIAR (m²) 10%	GIAR	0,00	0,00	20,75	3,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestazione Energ. kWh/m²/anno	APE	G 291,65		F 168,98		F 280,56		E	
Stato di manutenzione	MAN	3		3		3		2	
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP COM	MQ.	91,05	MQ.	124,74	MQ.	112,24	MQ.	218,53

Da che si ottiene:

PREZZO TOTALE PRZ (€)	€ 65.000,00				€ 95.000,00				€ 95.000,00			
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale		Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale		Sup Subj	Sup Comp C	P. Marginale	
Data DAT (mesi)	0	5	-€ 184,91	€ 924,56	0	1	-€ 270,26	€ 270,26	0	8,00	-€ 270,26	€ 2.162,04
Sup. Principale SUP (m²)	194,95	80,65	€ 713,89	€ 81.597,13	194,95	103,45	€ 713,89	€ 65.320,53	194,95	98,40	€ 713,89	€ 68.925,66
Sup Balconi BAL (m²) 33%	23,58	0,93	€ 237,96	€ 5.390,63	23,58	11,14	€ 237,96	€ 2.960,25	23,58	1,40	€ 237,96	€ 5.278,19
Sup Loggia LDG (m²) 50%	0,00	0,00	€ 356,94	€ 0,00	0,00	0,00	€ 356,94	€ 0,00	0,00	0,00	€ 356,94	€ 0,00
Sup Accessori (m²) 50%	0,00	0,00	€ 475,92	€ 0,00	0,00	0,00	€ 475,92	€ 0,00	0,00	0,00	€ 475,92	€ 0,00
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	0,00	14,35	€ 475,92	-€ 6.829,51	0,00	0,00	€ 475,92	€ 0,00	0,00	18,85	€ 475,92	-€ 8.971,16
Servizi SER	2	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00	2	2	€ 5.600,00	€ 0,00	2	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00
Livello di Piano LIV (n)	1	2	€ 323,38	-€ 323,38	1	1	€ 472,64	€ 0,00	1	2	€ 472,64	-€ 472,64
Posto Auto PAUT (m²) 20%	0,00	0,00	€ 142,78	€ 0,00	0,00	33,45	€ 142,78	-€ 4.775,89	0,00	0,00	€ 142,78	€ 0,00
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%	0,00	0,00	€ 118,98	€ 0,00	0,00	3,46	€ 118,98	-€ 411,48	0,00	0,00	€ 118,98	€ 0,00
Prestazione Energ. kWh/m²/anno	E	G	€ 3.629,25	-€ 3.629,25	E	F	€ 0,00	€ 0,00	E	F	€ 7.872,00	-€ 7.872,00
Stato Manutenzione	2	3	€ 28.586,39	-€ 28.586,39	2	3	€ 36.667,85	-€ 36.667,85	2	3	€ 34.877,88	-€ 34.877,88
PREZZI Corretti (€)				€ 119.143,78				€ 121.695,81				€ 124.772,21

VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

d%	V max-Vmin	x100<5%	d%	124.772,21 – 119.143,78	x100= 0.04 % < 5 %
	Vmin			119.143,78	

Il TEST di verifica è inferiore al 5% **PER CUI SI PUO' CONSIDERATO VALIDO** , comunque viene applicato anche il successivo metodo di stima per affinare il valore ottenuto considerando anche le caratteristiche inestimabili

ANALISI FINALE DI FATTO UNITA' STIMATA

Il valore atteso dell'intera proprietà dei fratelli SAGGIORATO individuato nel comune di Noventa Vicentina al foglio 8, mappale 14, sub 10 sarebbe in questo preciso periodo storico attendibile pari alla media aritmetica dei valori rettificati degli immobili considerati come comparabili:

VALOR E FINALE	$V_{COMP\ 1} + V_{COMP\ 2} + V_{COMP\ 3}$	=	119.143,78 + 124.772,21 + 121.695,81	= 121.870,60 €
	3		3	

Il valore così ottenuto sarebbe pari a 121.870,00; arrotondato ad € 122.000,00

Da un confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto autorizzato reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Noventa Vicentina, risulta che vi sono delle difformità interne nelle partizioni leggere e che le planimetrie catastali non sono state aggiornate, pertanto risulta necessaria una pratica di sanatoria edilizia e successivo aggiornamento delle planimetrie catastali, quantificabile in € 3000; da ciò risulta che € 122.000,00 - € 3.000 = 119.000,00

Il VALORE DEL LOTTO 9 E' € 119.000,00 € (euro CENTODICIANNOVEMILA/00).

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 10

IMMOBILE IN VIA NOVENTA VICENTINA Foglio 8 mappale 1283; proprietà eredi Dressino Teresa

		FOTO AEREA
Classificazione		
Destinazione	SEMINATIVO ARBOR.	
Proprietà	EREDI DRESSINO TERESA	
Utilizzo	INCOLTO	
Foglio 8	Mappale 1283	
Categoria	Sub 3 – C/3 Laboratorio Sub 4 – D/1 Opifici	
Superficie CATASTALE	Mq. 359	
Superficie Commerciale	Mq. 359 (SEL)	
Caratteristiche	Lotto intercluso	
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA (VI)	

Terreno in Comune di Noventa Vicentina, identificato al Catasto Terreni dell' Agenzia del Territorio di Vicenza, in Comune di Noventa Vicentina al Foglio 8 mappale n.° 1283 con superficie catastale complessiva di mq 359. Trattasi di un'area con forma regolare rettangolare, però interclusa da altre proprietà che ne impediscono l'accesso ; il mappale ricade nel Piano degli Interventi del Comune di Noventa Vicentina in zona C1.1/54 - verde privato "zone urbane residenziali di completamento", gli indici previsti dalle Norme Tecniche Operative sono i seguenti:

- indice fondiario massimo mc/mq 1,5
- non viene adottato nessun rapporto di copertura
- altezza massima per nuove costruzioni: ml 10

Il lotto, essendo lungo e stretto e dovendo porsi per l'edificazione a mt 5 dai confini, non permette l'intervento edilizio diretto; sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina – settore Urbanistica, è possibile però acquisire la cubatura generata ($\text{mq } 359 \times 1,5 = \text{mc } 538,5$) per l'edificazione di altri lotti o per interventi, sempre però all'interno del comparto C1.1/54.

Da un'analisi di mercato, in base all'esperienza professionale svolta per casi simili e tenendo conto delle soprascritte criticità, si può attribuire un valore di €/mc 80,00 pertanto:
 $\text{mc } 538,5 \times \text{€ } 80,00 = \text{€ } 43.080$ arrotondato ad **€ 43.000,00** (euro quarantatremila,00)

IL VALORE DEL LOTTO 10 E' € 43.000,00 € (euro QUARANTATREMILA/00).

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

STIMA DEL LOTTO 11

IMMOBILI SEDIME STRADALE DI VIA MANZONI E VIA PETRARCA – NOVENTA VICENTINA foglio 8 particelle 982 – 983 – 985 – 990 – 992 – 993 intestate a eredi Dressino Teresa proprietà per 2/ 9

Classificazione	1	FOTO 
Destinazione	SEDIME STRADALE	
Proprietà	EREDI DRESSINO TERESA	
Utilizzo	PUBBLICO	
Foglio 8	Mappali 982, 983, 985, 990, 992, 993	
Categoria	Seminativo Arboricolo	
Superficie CATASTALE	2460 mq.	
Ubicazione	ZONA CENTRALE DI NOVENTA VICENTINA	

FOTO



ANALISI FINALE DI FATTO LOTTO STIMATO

Identificati in Catasto Terreni del Comune di Noventa Vicentina al Foglio 8, particelle 982, 983, 985, 990, 992, 993: trattasi di mappali frazionati a seguito Piano di Lottizzazione, attualmente sedime stradale di Via Manzoni e Via Petrarca, che non sono stati ceduti al Comune come previsto.

L'Ufficio Tecnico Edilizia Privata riferisce che nel territorio vi sono altri mappali privati in sedime stradale e che l'Amministrazione Comunale è decisa ad intestarsi le parti private che sono di fatto nella pubblica via, però con i costi a carico dei privati intestatari.

La procedura prevede che il privato cambi destinazione d'uso del terreno da agricolo ad incolto sterile presso l'Agenzia del Territorio mediante Dichiarazione di Variazione della qualità, nel frattempo deve presentare al Comune una manifestazione di interesse alla cessione dell'immobile, e successivamente deve essere formalizzata, presso un notaio con ogni spesa a carico del cedente, la cessione delle particelle a sedime stradale. Gli eredi Dressino Teresa sono proprietari dei 2/9 dei mappali per cui ipotizzando un costo totale per le spese di cessione di € 4.500 e ripartendo per i 2/9 in proprietà abbiamo una spesa da sostenere a carico della procedura di € 1.000, pertanto

II VALORE DEL LOTTO 9 E' PARI AD UN COSTO DA SOSTENERE DI € 1.000,00 (PASSIVO euro MILLE/00).

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico
ARCH. ENRICO STIMELLI

CONSIDERAZIONI

Vista la quantità e dimensione degli allegati, tutta l'ulteriore documentazione relativa all'accesso agli atti, alle ispezioni ipotecarie, alle visure catastali, alle fotografie e ad altra varia documentazione, sono a disposizione degli interessati presso il curatore e/o presso il mio studio.

I lotti 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 possono essere riuniti in un unico comparto per un intervento edilizio diretto di demolizione e ricostruzione degli immobili, con eventuale destinazione commerciale.

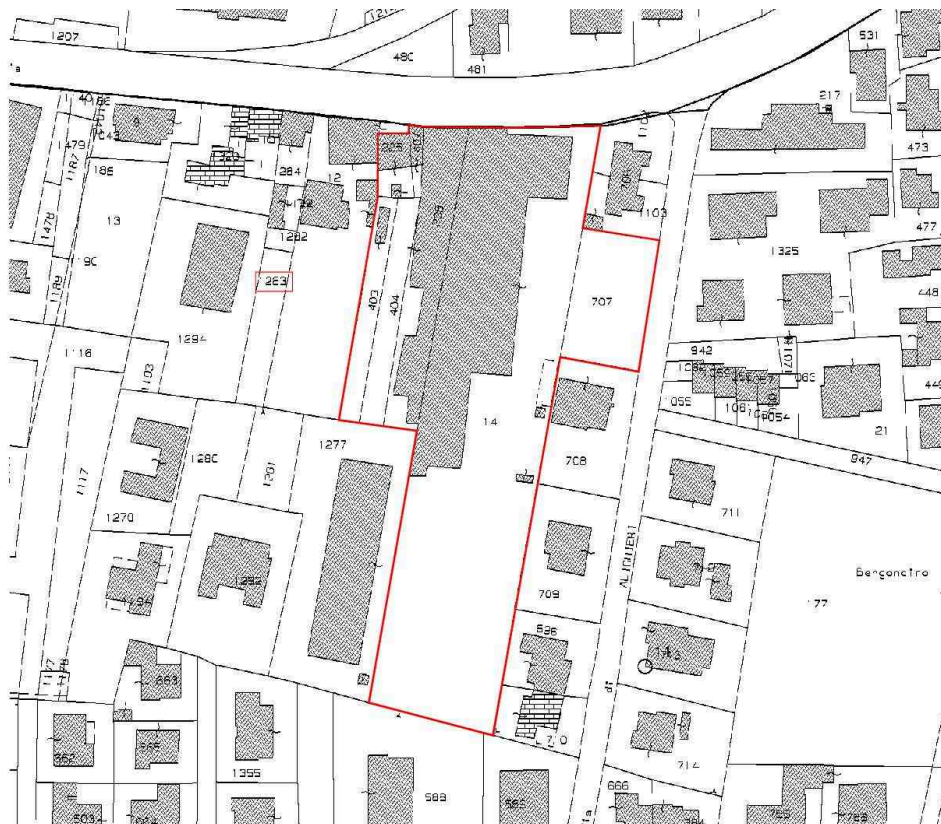
A seguire si riportano gli estratti dalle NTO del Comune di Noventa:

AIC 8 – AREA DI VIA PROLIN – VIA ALIGHIERI, PORZIONE PERIMETRATA IN ZTO C1.1/54

Ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti mediante PUA, secondo le destinazioni di zona e quanto previsto al successivo art. 23 bis. Con il PUA dovranno essere convenzionate e realizzate opere pubbliche di interesse dell'Amministrazione Comunale (e fra quelle inserite nel programma delle opere pubbliche) per la concorrenza del valore definito dal comma 4 lettera d-ter del articolo 16 del DPR 380/2001 e succ modif.

Articolo 23 bis norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della L.R. 50/2012

c) area di via Prolin – via Alighieri, porzione perimetrata in ZTO C1.1/54 sono ammessi gli interventi di cui al punto 5 del medesimo articolo per l'insediamento di medie strutture di vendita, secondo la specifica scheda di cui all'AIC n° 8. la dotazione minima a parcheggi (privati di uso pubblico e convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento.



Riepilogo Generale

IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	VALORE
LOTTO 1: Appartamento con autorimessa e deposito Fg. 8 mapp. 4 sub 5 – 6 – 12	€ 99.000
LOTTO 2: Appartamento con autorimessa e deposito Fg. 8 mapp. 4 sub 4 – 9 – 13	€ 96.000
LOTTO 3: Deposito Fg. 8 mapp. 4 sub 15	€ 46.000
LOTTO 4: Unità residenziali collabenti Fg. 8 mapp. 225 sub 1 - 2 e mapp. 407	€ 36.500
LOTTO 5: Appartamento sopra carrozzeria Fg. 8 mapp. 238 sub 5	€ 51.000
LOTTO 6: Carrozzeria, opificio, ripostiglio e terreni pertinenziali Fg. 8 mapp. 238 sub 3, 4, mapp. 403 e 404	€ 151.000
LOTTO 7: Panificio e terreno pertinenziale Fg. 8 mapp. 14 sub 8 e mapp. 707	€ 360.000
LOTTO 8: Appartamento sopra panificio Fg. 8 mapp. 14 sub 9	€ 118.000
LOTTO 9: Appartamento sopra panificio Fg. 8 mapp. 14 sub 10	€ 119.000
LOTTO 10: Lotto intercluso Fg. 8 mapp. 1283	€ 43.000
LOTTO 11: sedime strada pubblica Fg. 8 particelle 982, 983, 985, 990, 992, 993	- € 1.000
TOTALE	€ 1.118.500,00

Si stima pertanto il valore di mercato complessivo dei beni immobili soprascritti in

€ 1.118.500,00 (diconsi euro unmilione centodiciottomilacinquecento,00).

VICENZA, 29/07/2022

il tecnico

ARCH. ENRICO STIMELLI


Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ENRICO
STIMELLI**
n° 1406

Enrico Stimelli

DICHIARAZIONE ESPERTO ESTIMATORE

Il sottoscritto arch. Enrico Stimelli, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

E vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

Architetto ENRICO STIMELLI

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n° 1406

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Vicenza al n° 1746

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ENRICO
STIMELLI**
n° 1406

Enrico Stimelli

DICHIARAZIONE ESPERTO ESTIMATORE

Il sottoscritto arch. Enrico Stimelli, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

E vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

Architetto ENRICO STIMELLI

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n° 1406

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Vicenza al n° 1746

VICENZA 29/07/2022

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

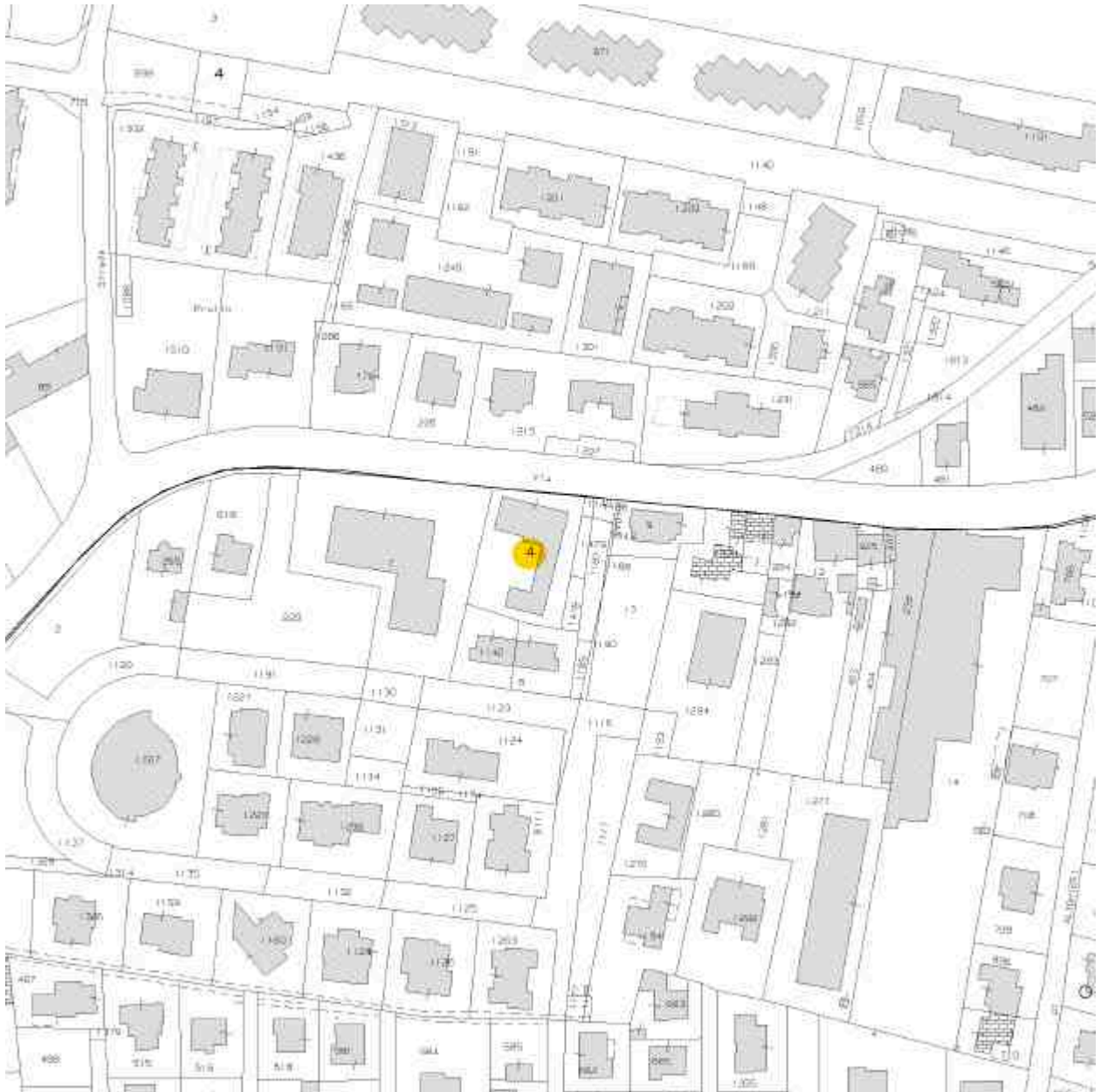
ARCHITETTO
Sezione A/a

**ENRICO
STIMELLI**
n° 1406

Enrico Stimelli

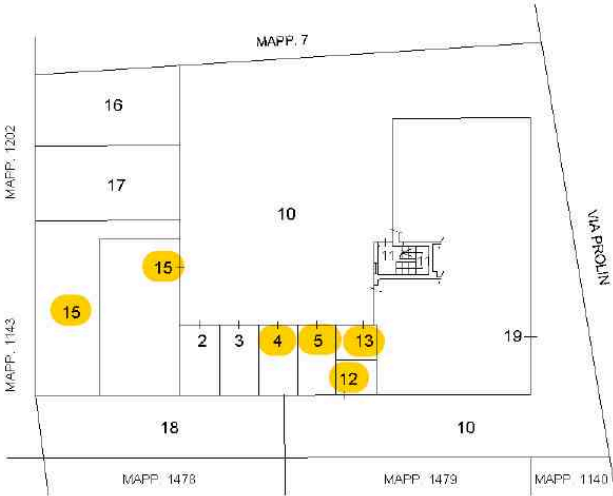
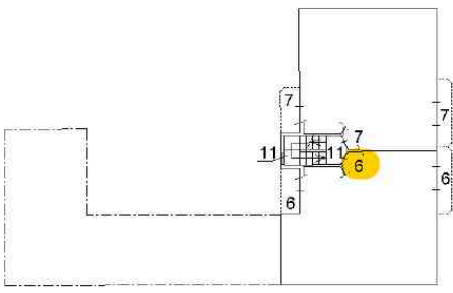
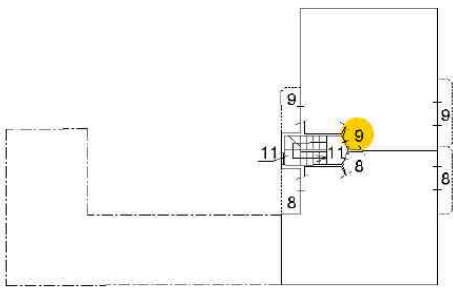
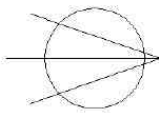
ALLEGATI LOTTI 1 – 2 – 3

ESTRATTO DI MAPPA



LOTTO 1 – 2 - 3: Foglio 8, Mappale 4

PLANIMETRIE CATASTALI

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	
Compilato da: Maso Alberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 1889		Protocollo n. VI0218759 del 23/05/2011 Tipo Mappale n. del	
Comune di Noventa Vicentina Sezione: Foglio: 8 Particella: 4		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
 <p style="text-align: center;">- PIANO TERRA -</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>- PIANO PRIMO -</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>- PIANO SECONDO -</p> </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div> <p style="font-size: small;"> NB: LE LINEE TRATTO-PUNTO INDICANO LA SAGOMA DEL PIANO TERRA. NB: LE LINEE TRATTEGGIATE INDICANO LA PRESENZA DI UNA TERRAZZA. Ultima planimetria in atti </p> <p style="font-size: x-small;"> Data: 17/12/2021 - n. T325934 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile </p>			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA (P964) - < Foglio: 8 - Particella: 4 - Elaborato planimetrico >

Elaborato planimetrico con evidenziati i sub in oggetto

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1971, N. 463)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOVENTA VICENTINA Via PROLIN 50
202

Ditta SAGGIORATO BRUNO nato a NOVENTA Vic. il 17-4-1925 per SE MASSIMILIANO nato a NOVENTA Vic. il 1-11-1933 per SE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N. 112127

Calle in Prolin

Cortile
PIANO TERRA

Pozzo Saggiolato Est

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA <u>24.12.1972</u></p> <p>PROT. N. <u>148</u></p>	<p>Compilata dal GEOMETRA <u>ENRICO GALUPPO</u> <small>(Tavola, nome e cognome del incaricato)</small></p> <p>Inscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di <u>VICENZA</u></p> <p>DATA <u>2.12.1972</u></p> <p>Firma <u>Galuppo</u></p>

Ultima planimetria in data 24.12.1972 - VIA GARIBOLDI, 22 - TEL. 26.457 - VICENZA

Data presentazione: 11/12/1972 - Data: 16/12/2021 - n. T368394 - Richiedente: STMNRC70L20L840B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X379) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA (F964) - < Foglio: 8 - Particella: 4 - Subalterno: 5 >
VIA PROLIN piano: T;

LOTTO 1: Foglio 8, Mappale 4, Sub 5

Mod. A / Nuova Circolare Edilizia Urbana 2

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ACCORDO CON IL DECRETO LEGISLATIVO N. 112 DEL 30.05.2003

Plantimetria dell'immobile sito nel Comune di NOVENTA VICENTINA Prov. VI
Ditta SAGGIARATO BRUNO sita a NOVENTA VICENTINA via V. S. VEDUGHILIBUS sita a NOVENTA VICENTINA via V. S. VEDUGHILIBUS n. 11
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di VICENZA Scheda N. 112126

52
203

DIRITTO PRIMO

Comune di NOVENTA VICENTINA
Situazione al 16/12/2021
Scala 1:2.000

ORIENTAMENTO

Scala di 1:200

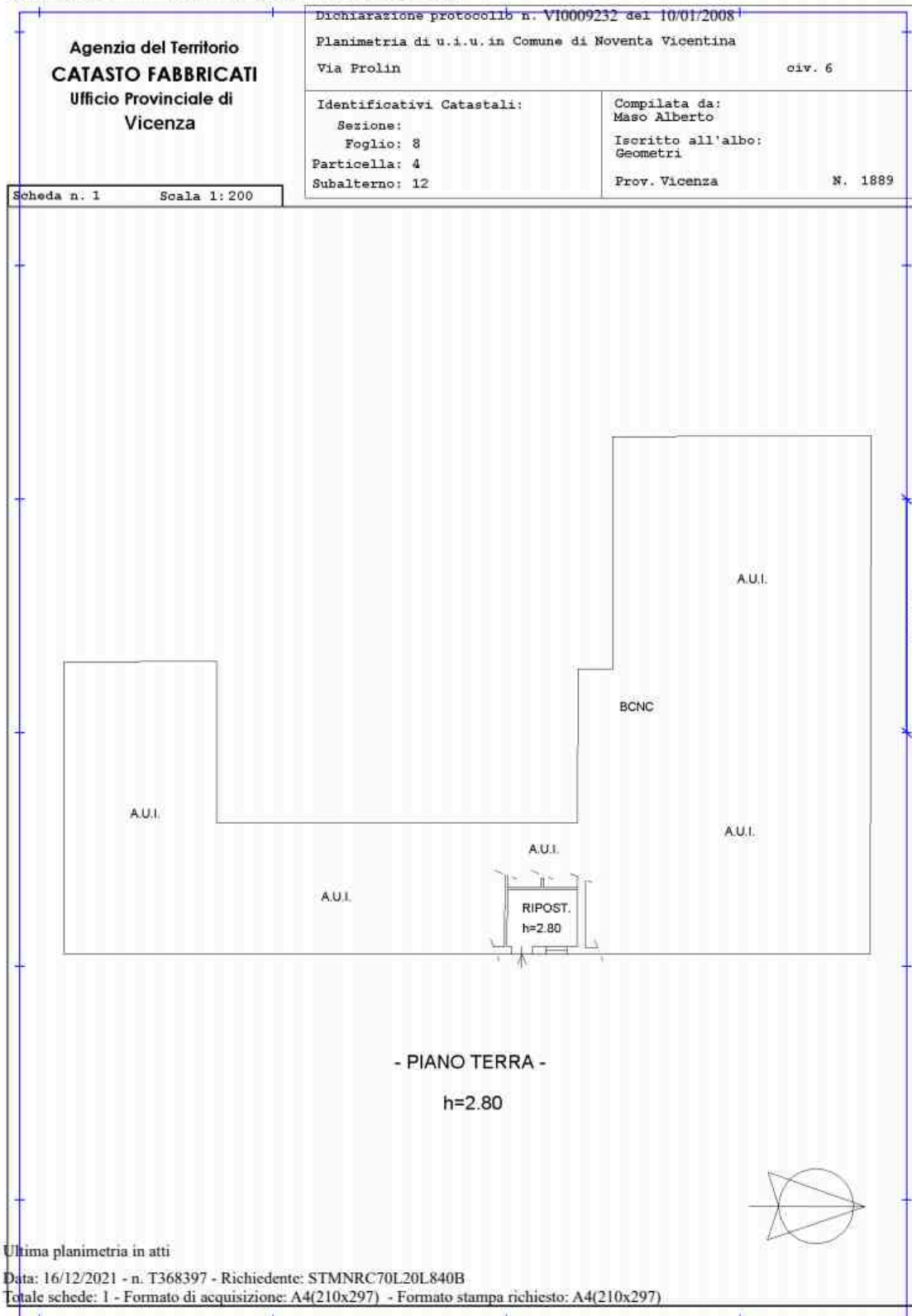
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA PROT. N. <u>112</u></p>	<p>Completata dal <u>SECURITVS</u> il giorno <u>2-12-1972</u> a cura del tecnico <u>ENRICO GALUPPO</u> iscritto all'Albo dei <u>INGEGNERI</u> della Provincia di <u>VICENZA</u> n. <u>2-12-1972</u> Firma: <u>Galuppo Enrico</u></p>

Ufficio planimetria ex art. 112 del D.L. 30.05.2003

Data presentazione: 11/12/1972 - Data: 16/12/2021 - n. T368395 - Richiedente: STMNRC70L20L840B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (379X500) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 1: Foglio 8, Mappale 4, Sub 6

Data: 16/12/2021 - n. T368397 - Richiedente: STMNRC70L20L840B



LOTTO 1: Foglio 8, Mappale 4, Sub 12

MINISTERO DELLE FINANZE Mod. B (Nuovo Censimento Edilizio Urbano)
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO 52
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1951, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOVENTA VICENTINA Via PROLIN 201
Data SAGGIORATO BRUNO nato a NOVENTA VIC. IL 17-4-1925 per SE MASSIMILIANO nato a NOVENTA VIC. IL 1-11-1935 per SE
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° 112129

CORTILE
PIANO TERRA
GARAGE
1:200
2:00

COMUNE di NOVENTA VICENTINA
SEZIONE A Foglio 8 Particella 4
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA PROT. N.° <u>162</u></p>	<p>Compilata dal GEOMETRA <u>ENRICO GALUPPO</u> <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small> Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di <u>VICENZA</u> DATA <u>2-12-1972</u> Firma: <u>Galuppo Enrico</u></p>
--------------------------------------	--

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA (F964) - Foglio: 8 - Particella: 4 - Subalterno: 4
VIA PROLIN piano: T;

LOTTO 2: Foglio 8, Mappale 4, Sub 4

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA
VIA PROLIN piano: 2;
0 metri

Mod. A (Nuovo Governo Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(IN SOSTITUZIONE DI APRILE 1962 N. 401)

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di NOVENTA VICENTINA Via PROLIN
Ditta SAGGIORATO BRUNO nel n. Verde U.I. 04-1925 rex. 12 c. MASSIMILIANO nel n. Verde U.I. 1-15-1935 rex. 12
Allegata alle dichiarazioni presentate all'Ufficio Tecnico Eseciale di VICENZA Scheda N. 112124

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

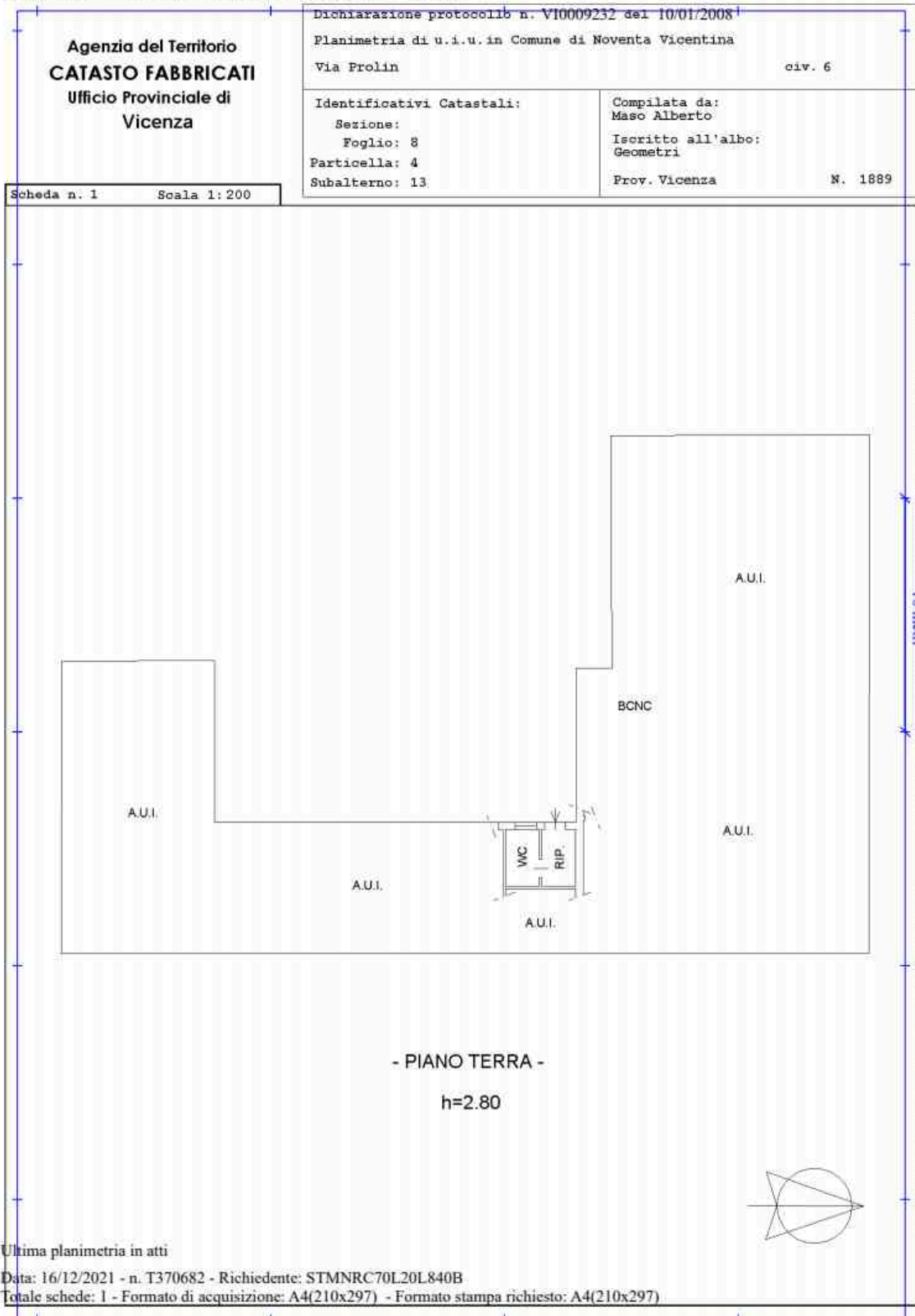
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROZ. N° <u>157</u>	Completata dal <u>SAGGIORATO</u> il <u>2-12-1972</u> iscritto all'Albo del <u>PROF. ARCH.</u> della Provincia di <u>VICENZA</u> Firma <u>Galuffo geom. Emilio</u>

Ultima planimetria in atti.
Data presentazione: 11/12/1972 - n. T370681 - Richiedente: STMNRC70L20L840B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (379X500) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

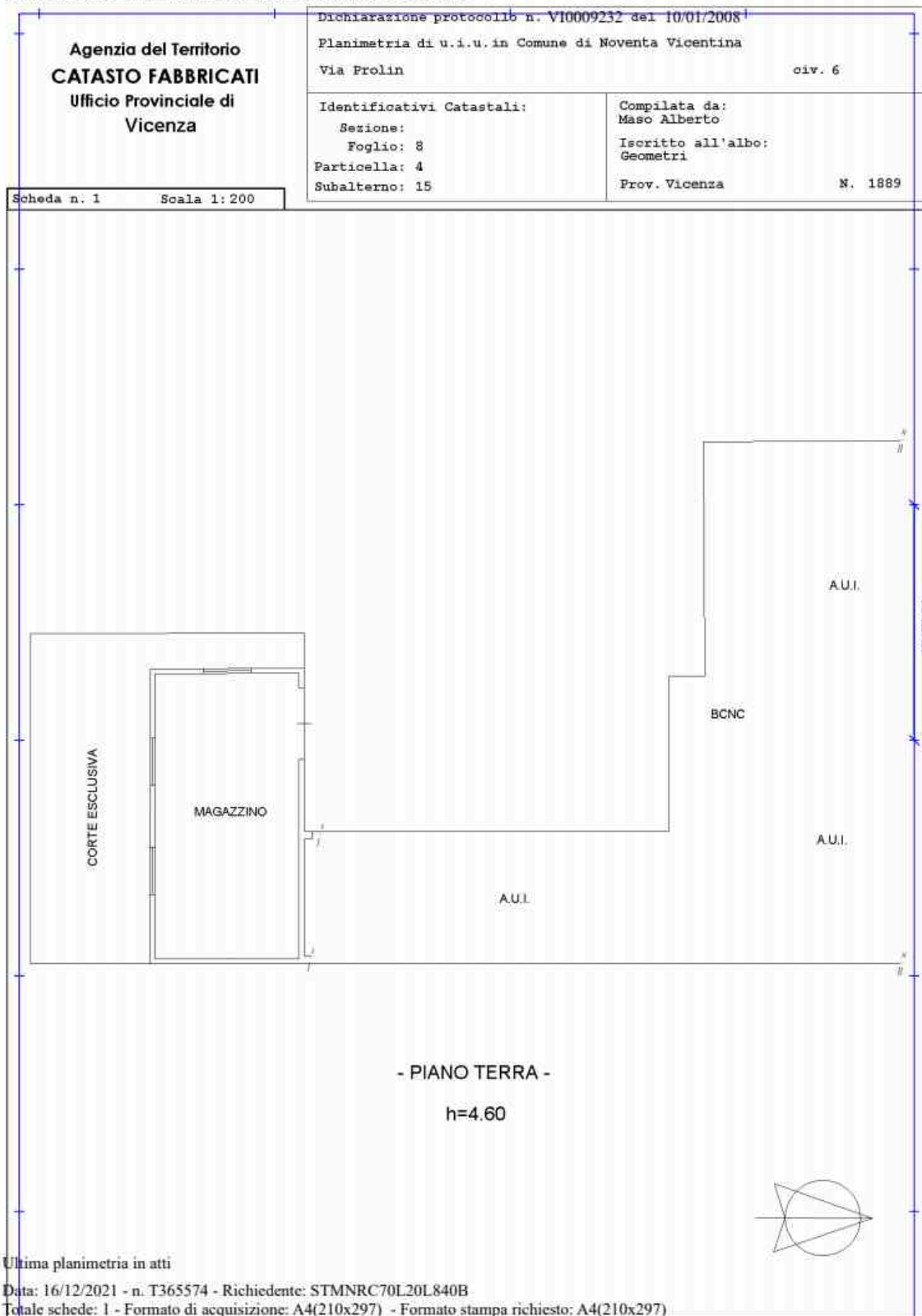
LOTTO 2: Foglio 8, Mappale 4, Sub 9

Data: 16/12/2021 - n. T370682 - Richiedente: STMNRC70L20L840B



LOTTO 2: Foglio 8, Mappale 4, Sub 13

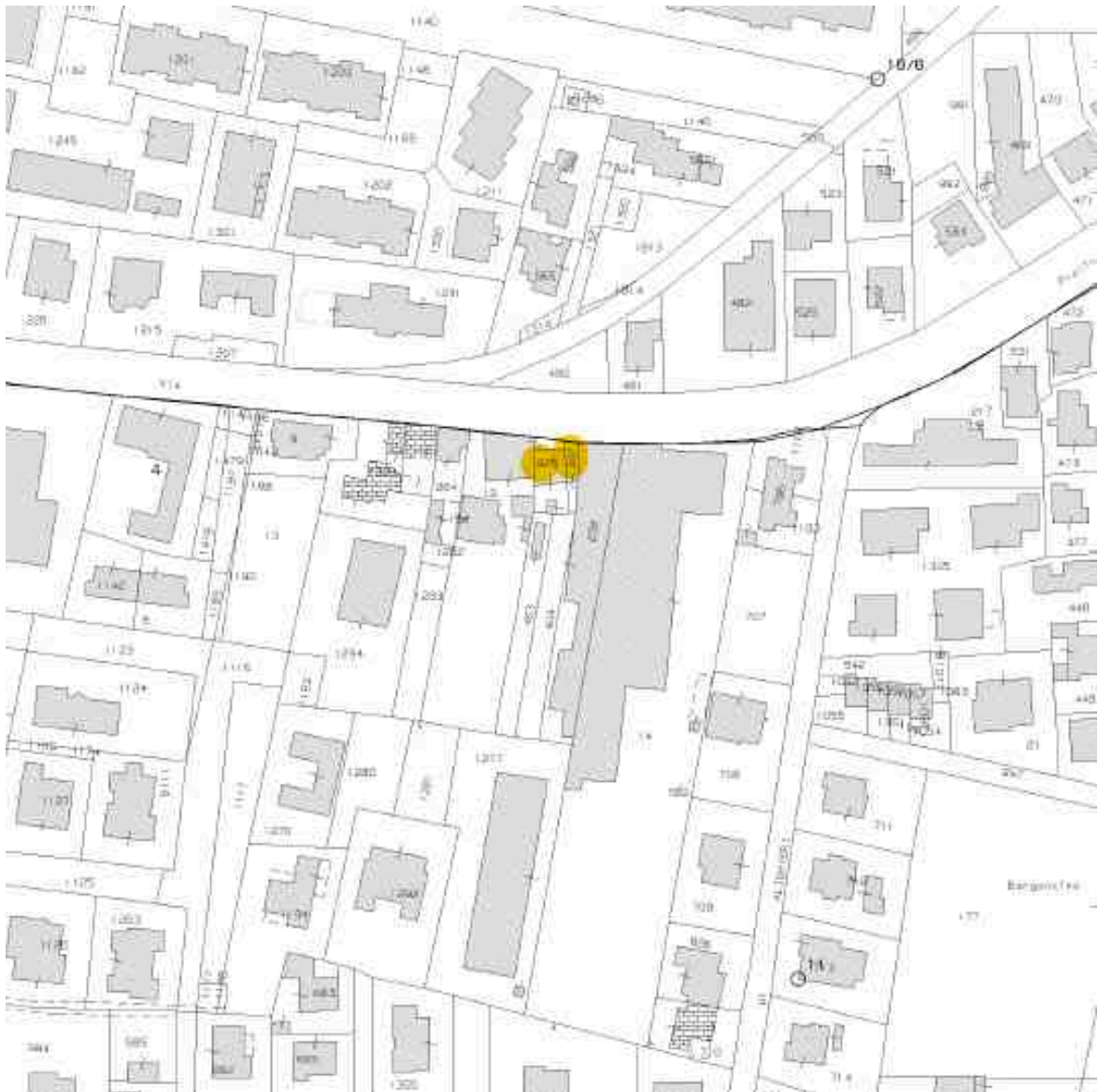
Data: 16/12/2021 - n. T365574 - Richiedente: STMNRC70L20L840B



LOTTO 3: Foglio 8, Mappale 4, Sub 15

ALLEGATI LOTTO 4

ESTRATTO DI MAPPA



LOTTO 4: Foglio 8, Mappali 225 e 407

PLANIMETRIE CATASTALI

MODULARIO
F. - Ca. S. T. - 214



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

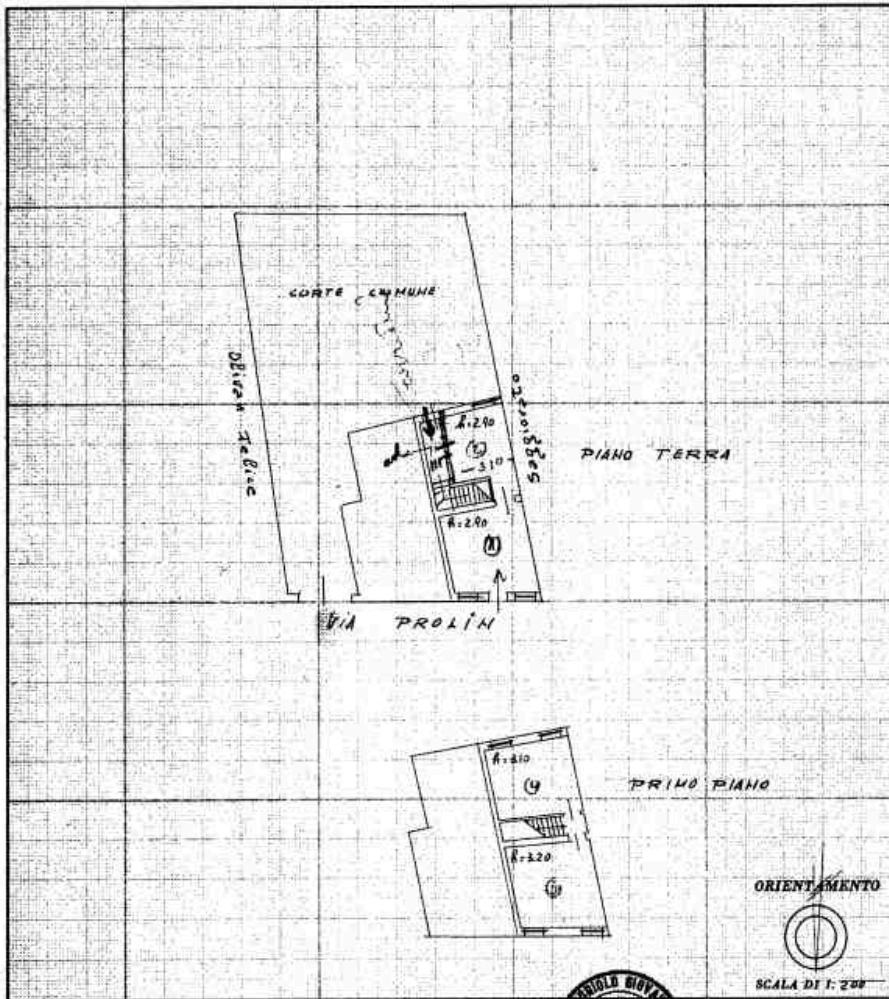
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1964, N. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOVENTA Via PROLIN

Dino OLIVAN ANGELO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Geometra
(Titolo, nome e cognome del titolare)

Angelo Andreola

Albo dei GEOMETRI

della Provincia di VICENZA

DATA 25 - 3 - 1964

Firma: Andreola

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/04/1964 - Data: 16/12/2021 - n. T363017 - Richiedente: STMNRC701 201 840B

LOTTO 1: Foglio 8, Mappale 225, Sub 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA (F964) - < Foglio: 8 - Particella: 225 - Subalterno: 1 >
VIA PROLIN n. 11 piano: 1;

MODULARIO
P. - C. n. 7. - 213

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(A. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 489)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOVENTA Via PROLIN Lire 20
Ditta OLIVAN MARIA 11
3/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

PIANO TERRA

PRIMO PIANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

GEOMETRA
Andriolo
de. GEOMETRI
della Provincia di VICENZA
DATA 25-3-1964
Firma: Andriolo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA (F964) - < Foglio: 8 - Particella: 225 - Subalterno: 2 >
Via PROLIN n. 11 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

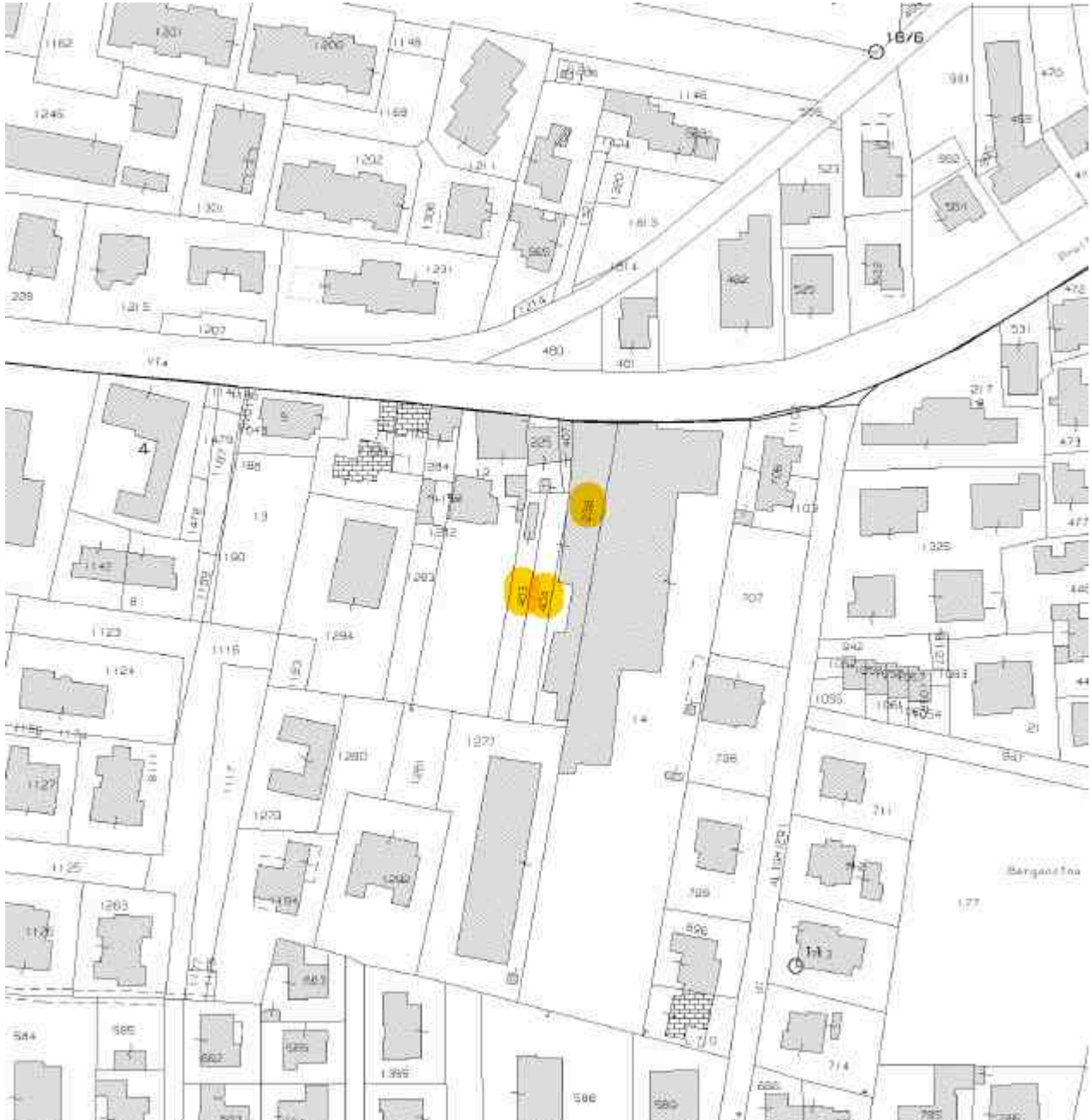
Data presentazione:01/04/1964 - Data: 16/12/2021 - n. T363018 - Richiedente: STMNRC70L20L840B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 1: Foglio 8, Mappale 225, Sub 2

ALLEGATI LOTTI 5 – 6

ESTRATTO DI MAPPA



LOTTI 5 - 6: Foglio 8, Mappali 238, 403, 404

PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 03/07/1995 - Data: 17/12/2021 - n. T318693 - Richiedente: Telematico

238
8
8

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO	UFFICIO TECNICO ENERALE DI COMUNE DI NOVENTA VICENTINA	PARTITA 1014
----------------------------------	---	-----------------

Dimostrazione della suddivisione in subalterni
Scala 1:500

DENUNCIA TIPO MAPPALE

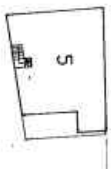
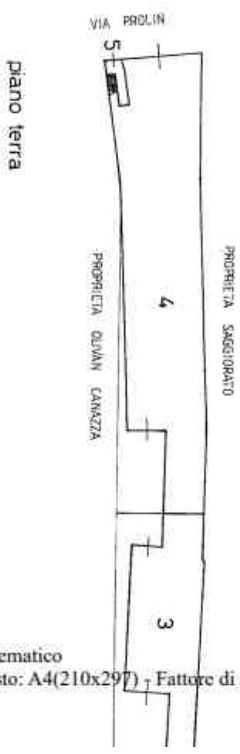
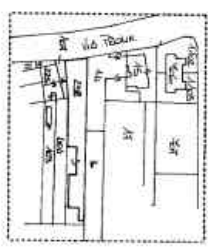
N. _____ del _____

N.C.T.		N.C.E.U.	
№	Area	№	Area
8	238	8	238

ELENCO SUBALTERNI

- sub 1 autocarrozzeria p.t.-1° sott. S50
- sub 2 abitazione p.t.-1° sott. S50
- sub 3 autocarrozzeria p.t.-1°
- sub 4 autocarrozzeria p.t.-1°
- sub 5 abitazione p.t.-1°

ESTRATTO
MAPPA - N.C.T. -
SCALA 1:2000



UFFICIO TECNICO ENERALE
PROF. ING. M. GIACCA
del 3/10/1995
IL FUNZIONARIO
8987

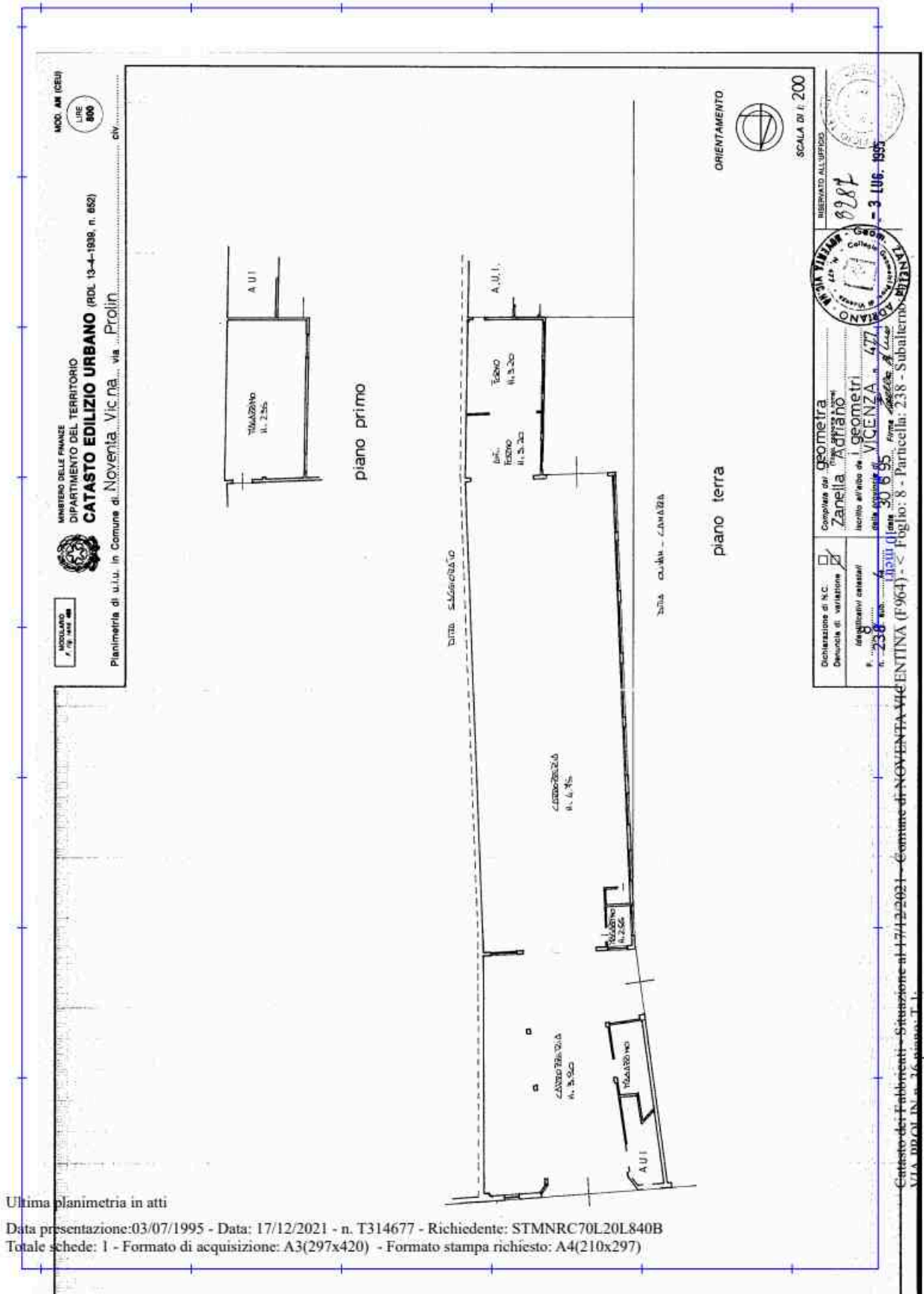
DATA
PROT. N.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/07/1995 - Data: 17/12/2021 - n. T318693 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

LOTTO 6: Foglio 8, Mappale 238, Sub 3

Data presentazione: 03/07/1995 - Data: 17/12/2021 - n. T314677 - Richiedente: STMNRC70L20L840B



MOD. AN (CEI)
 LIRE 800
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1998, n. 852)
 Planimetria di u.t.u. in Comune di Noventa, vic. na. via Prolin, civ.

Dichiarazione di S.C.
 Denuncia di variazioni
 (art. 238 art. 4)
 Completata dal geometra Zanella Adriano
 iscritto all'ordine di geometri della provincia di VICENZA n. 477
 del 30/8/95 Firma Adriano Zanella
 8287
 RISERVATO ALL'UFFICIO
 3 LUG. 1995
 BORG MARIANO - GEO. VIGORANI
 VIA S. CATERINA 11 - 36010 BORG MARIANO (VI)



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/07/1995 - Data: 17/12/2021 - n. T314677 - Richiedente: STMNRC70L20L840B
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/12/2021 - Comune di NOVENTA V.D. ENTINA (P964) - <
 VIA PROLIN n. 16 piano 1.

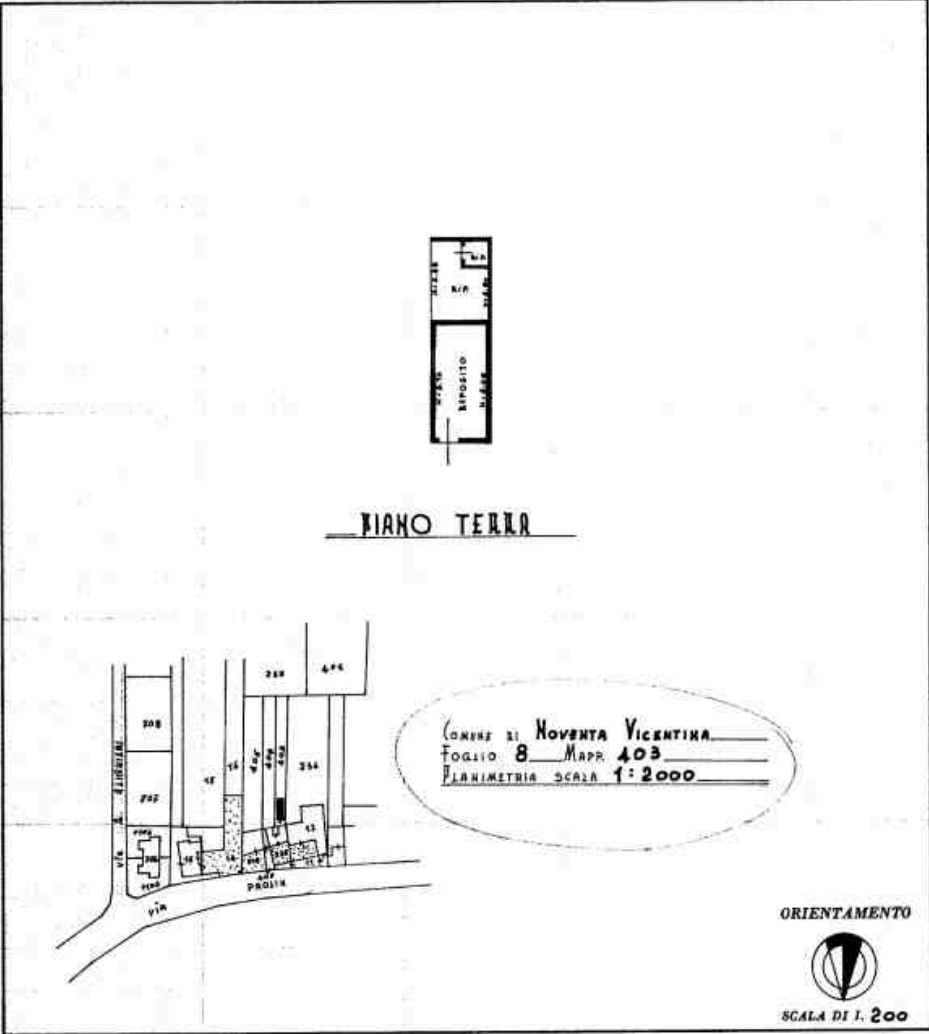

LOTTO 6: Foglio 8, Mappale 238, Sub 4

Data presentazione: 03/07/1995 - Data: 17/12/2021 - n. T314680 - Richiedente: STMNRC70L20L840B

MODULARIO F. rig. rend. 408	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO	CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. AN (CEU) LIRE 800
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Noventa Vicina</u> via <u>Prolin</u> civ.			
DITTA SACCIORZIO			
A U I			
piano terra			
DITTA SACCIORZIO			
piano primo			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal <u>geometra</u> <u>Zanella Adriano</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	
Data presentazione: 03/07/1995 - Data: 17/12/2021 - n. T314680 - Richiedente: STMNRC70L20L840B		RISERVATO ALL'UFFICIO 8287	
Totale sc. <u>8</u> di cui di acquis. <u>1</u>		della provincia di <u>VICENZA</u>	
n. <u>238</u> sub. <u>5</u>		data <u>30.6.95</u> Firma <u>Zanella Adriano</u>	

Via Prolin n. 24 primo piano
 Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 17/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA (F.964) - < Foglio: 8 - Particella: 238 - Subalterno: 5 >

LOTTO 5: Foglio 8, Mappale 238, Sub 5

<p>MODULARIO A - 2^a ed. mod. - 487</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p>		<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p>	
<p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</p>				<p>Lire 100</p>	
<p>IN. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 512</p>					
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>NOVENTA VICENTINA</u> Via <u>PROLIN</u></p>					
<p>Ditta <u>OLIVAN ANGELO</u> n. a <u>NOVENTA VICENTINA</u> il <u>25/06/1985</u> PROPRIETARIO</p>					
<p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VICENZA</u></p>					
					
<p>BIANO TERRA</p>					
<p>COMUNE DI <u>NOVENTA VICENTINA</u> FOGLIO <u>8</u> MAPP. <u>403</u> PLANIMETRIA SCALA <u>1:2000</u></p>					
<p>ORIENTAMENTO</p> 					
<p>SCALA DI 1:200</p>					
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>					
<p>DATA PROT. N° <u>4524</u> <u>28/08/85</u></p>		<p>1 AGO 1985</p>		<p>Compilato dal <u>GEOMETRA</u> <u>VALERIANO GEMMETTO</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>VICENZA</u> DATA <u>20-7-85</u> Firma: <u>Gemmetto</u></p>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/08/1985 - Data: 16/12/2021 - n. T363019 - Richiedente: STMNRC70L20L840B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA (F964) - < Foglio: 8 - Particella: 403 - Subalterno: 0 >
VIA PROLIN n. 34 piano: T;

LOTTO 6: Foglio 8, Mappale 403

ALLEGATI LOTTI 7 – 8 – 9

ESTRATTO DI MAPPA



LOTTO 4: Foglio 8, Mappali 14 e 707

PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 01/06/1998 - Data: 17/12/2021 - n. T321718 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

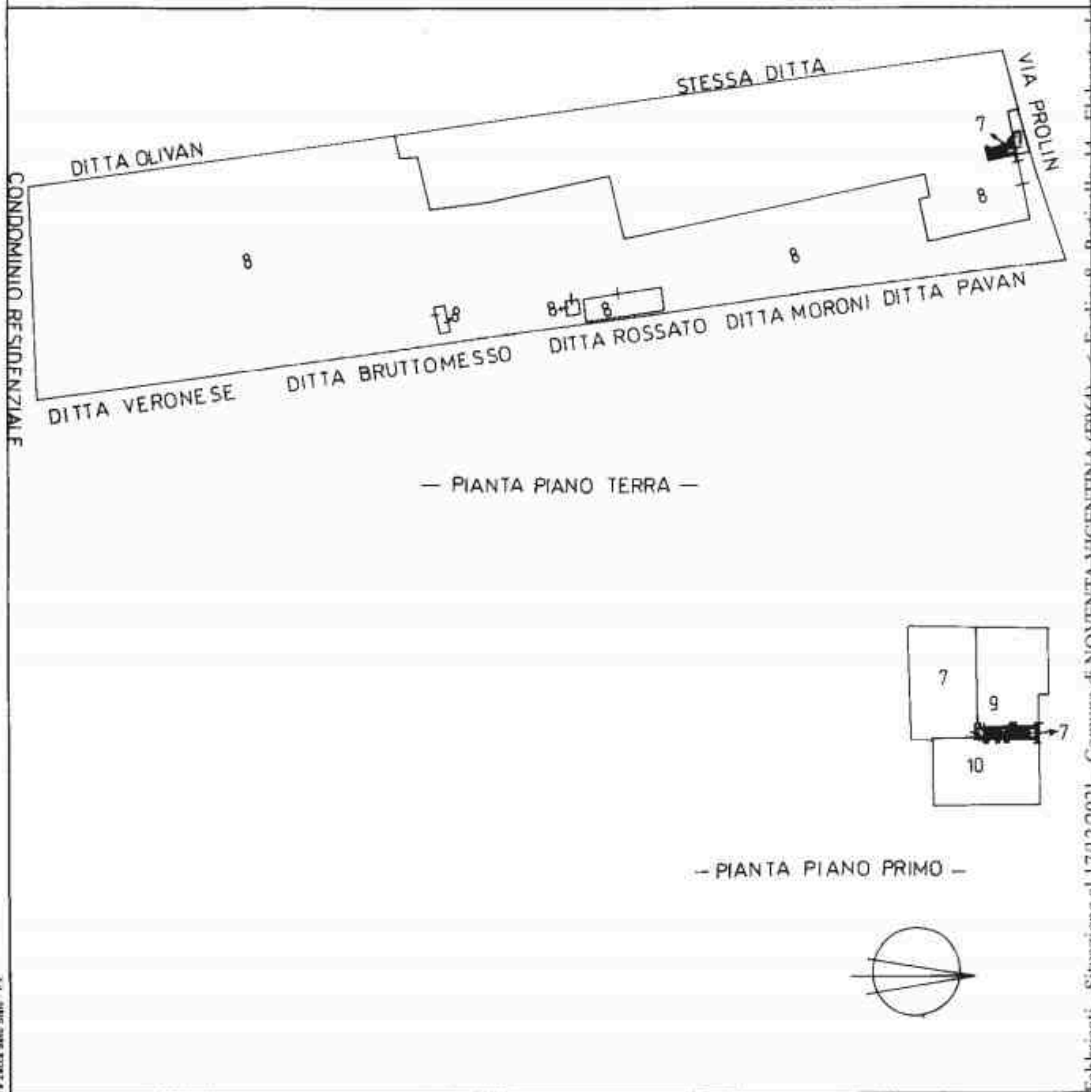
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n	del
NOVENTA VICENTINA	/	8	14	6579	24.02.98

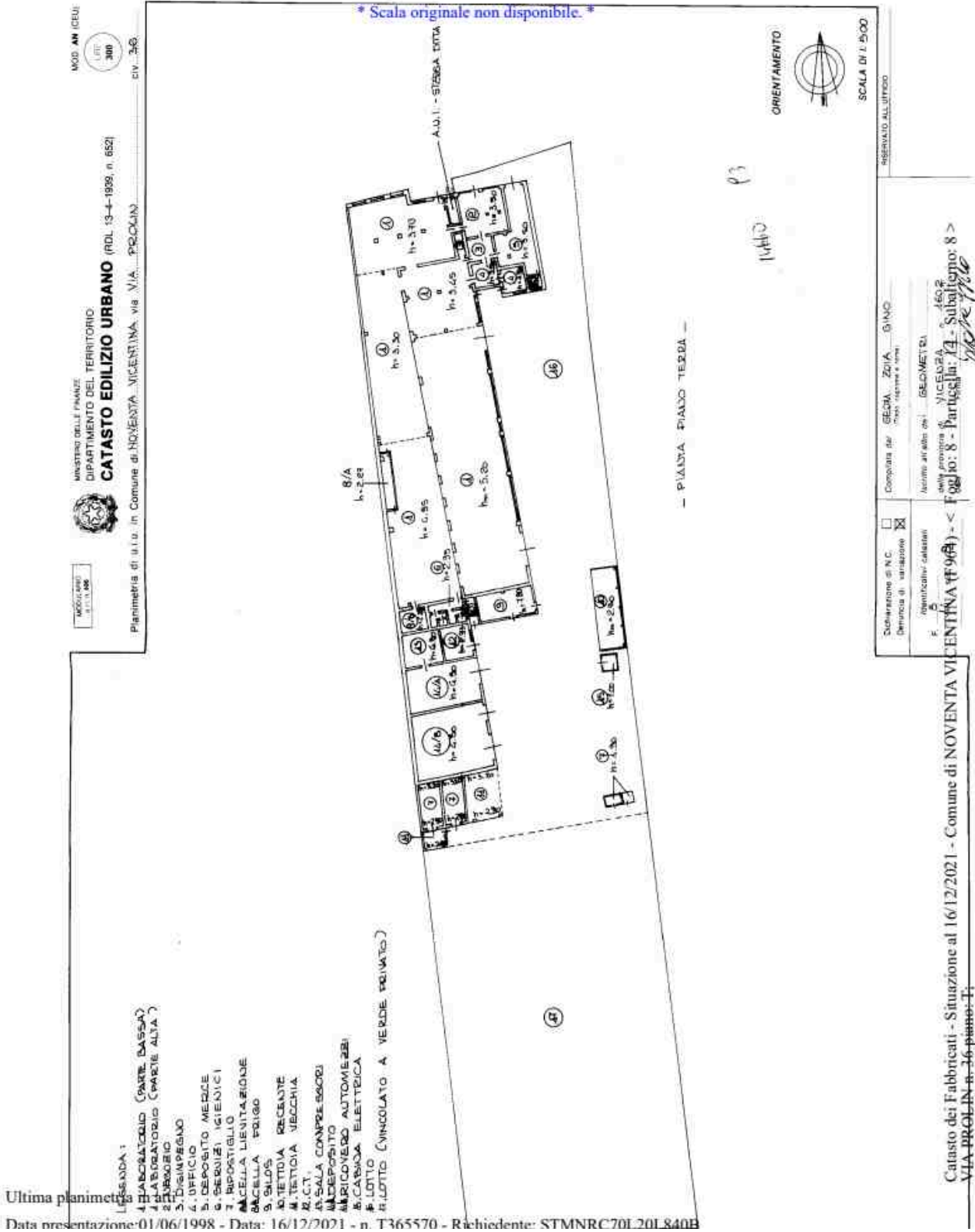
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 10 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo _____ Ultima planimetria con il presente mod. EP/2 prot. _____ Data presentazione _____ Totale schede _____	L'operatore _____ Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. n. _____ Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile	IL TECNICO data _____ firma e timbro _____
	Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA (3964) - Foglio: 8 - Particella: 14 - Elaborato planimetrico	

Elaborato Planimetrico foglio 8 mappale 14



LOTTO 7: Foglio 8, Mappale 14, Sub 8

MODULARIO
a.r.c.n. 497

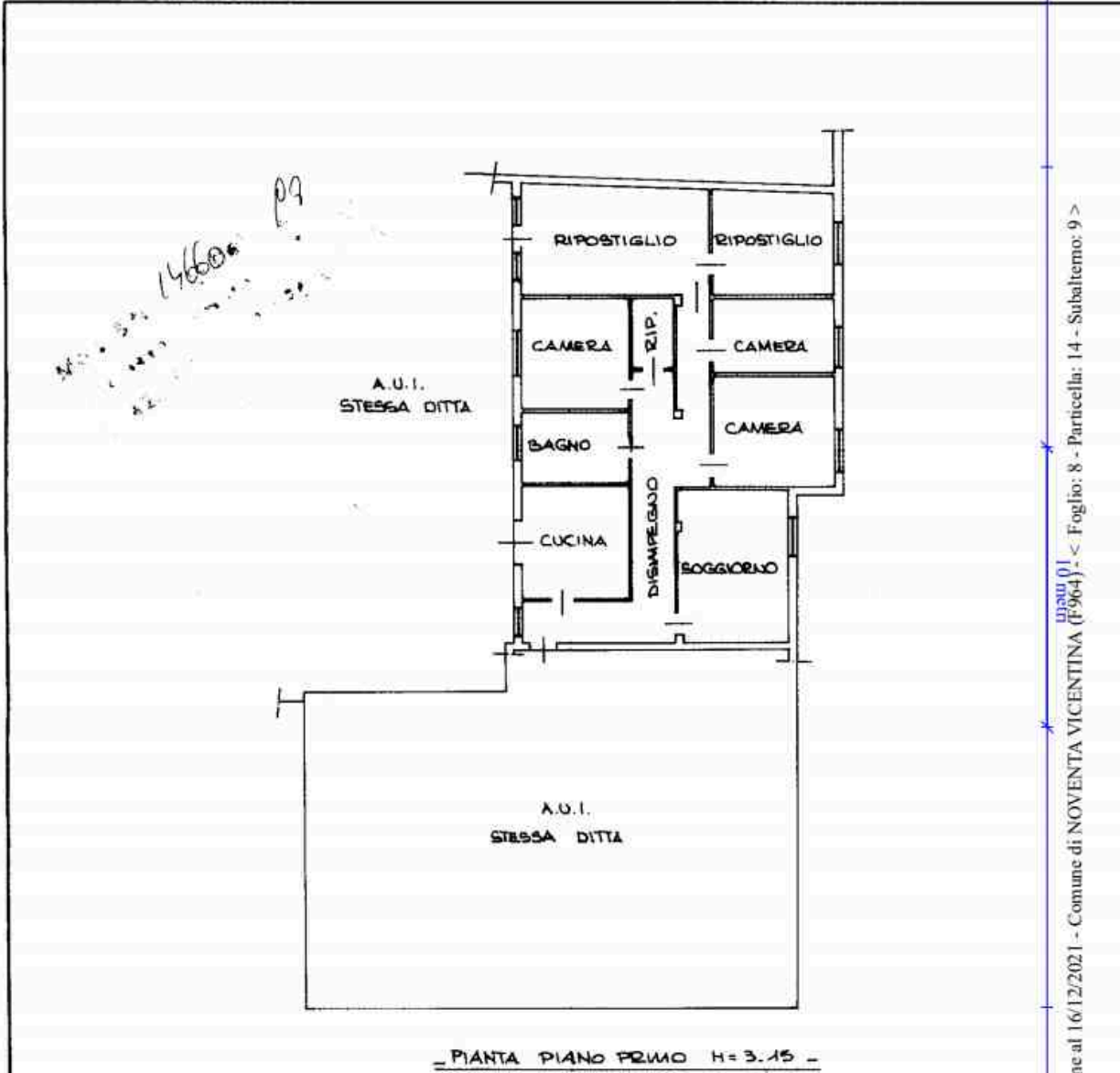


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

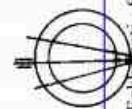
MOD. **BN** (CEU)

LIFE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NOVENTA VICENTINA** via **VIA PROLIN** CIV. **38**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/100

01
Catasto di Fabbriani - Situazione al 16/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA (F.964) - < Foglio: 8 - Particella: 14 - Subalterno: 9 >
VIA PROLIN n. 38 piano: 1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione planimetria in atti

Compilata dal **GEOM. ZOLA GIULIO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/06/1998 - Data: 16/12/2021 - n. T365572 - Richiedente: STMNRC70L20L840B

LOTTO 8: Foglio 8, mappale 14, Sub 9

MODULARIO
n. r. n. 497

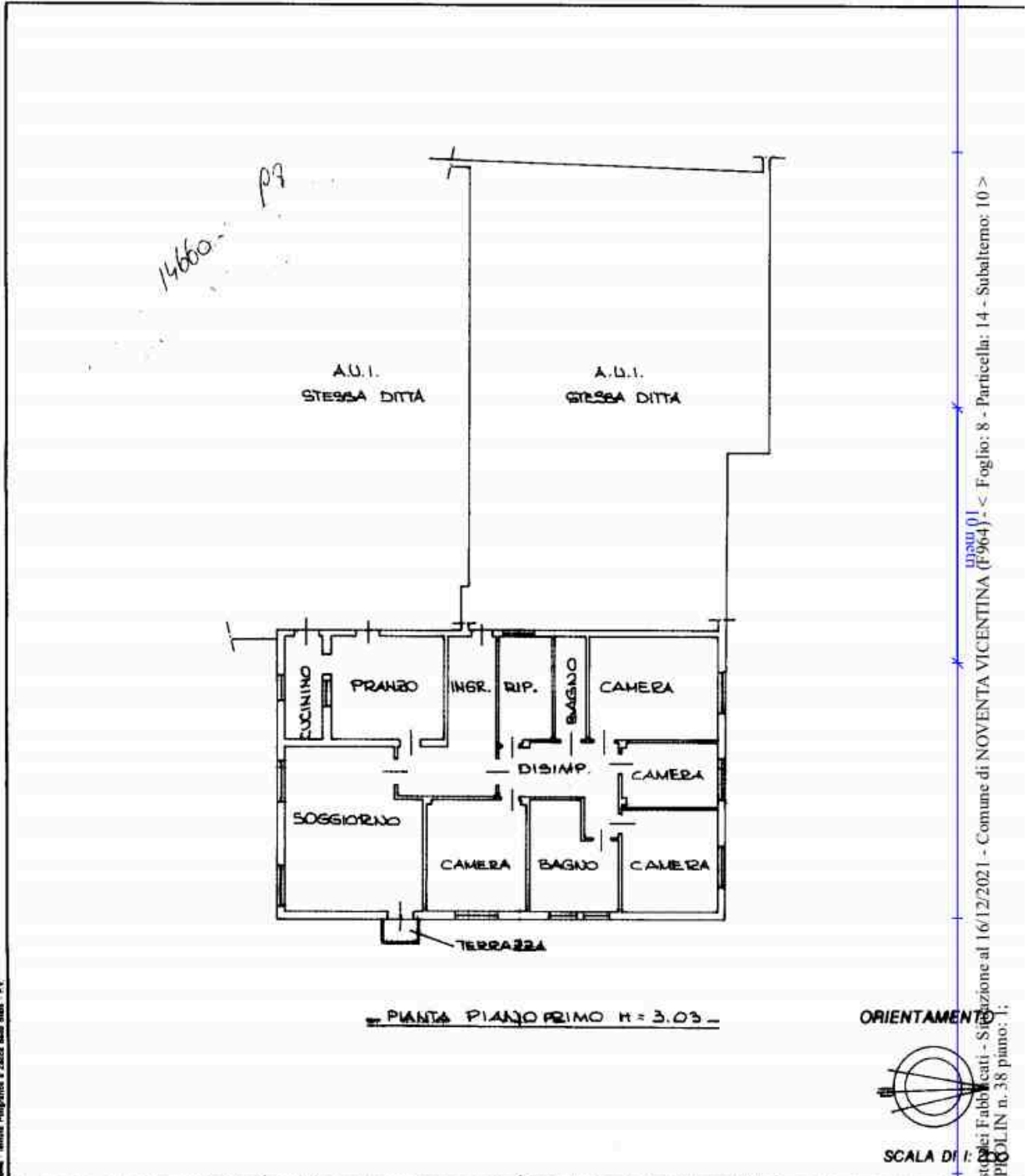


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Pianimetria di u.i.u. in Comune di **NOVENTA VICENTINA** via **VIA PROLIN** civ. **38**



upau_01
Catasto di Fabbricati - Situazione al 16/12/2021 - Comune di NOVENTA VICENTINA (F964) - Foglio: 8 - Particella: 14 - Subalterno: 10 >
VIA PROLIN n. 38 piano: 1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima pianimetria in atti

Compilata dal **GEOM. ZOLA GINO**
(Titolo, cognome e nome)

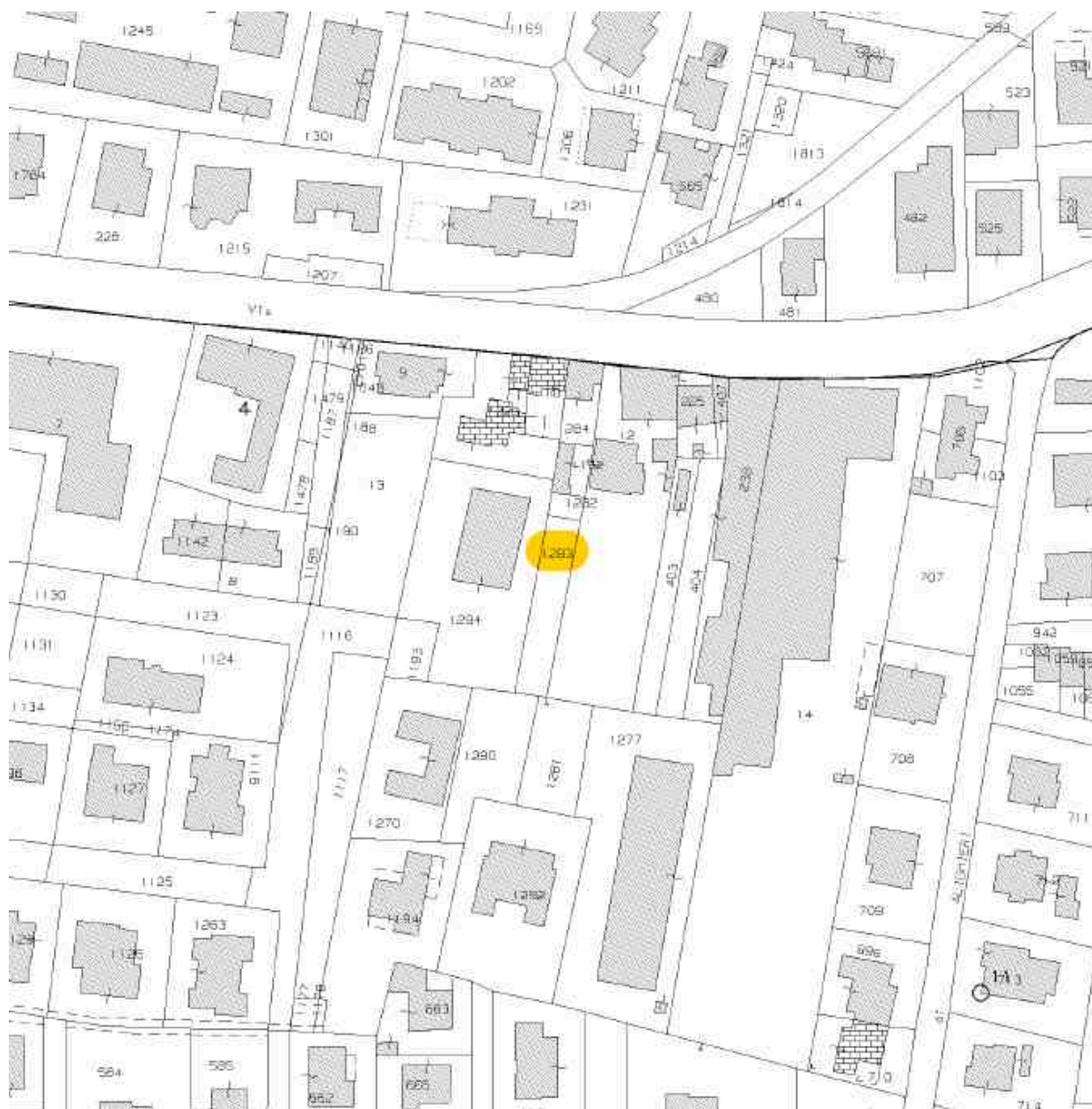
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data inscrizione **16/12/2021** - Data **16/12/2021** - n. **T365573** - Richiedente: **STMNRC70L20L840B**

LOTTO 9: Foglio 8, mappale 14, Sub 10

ALLEGATI LOTTO 10

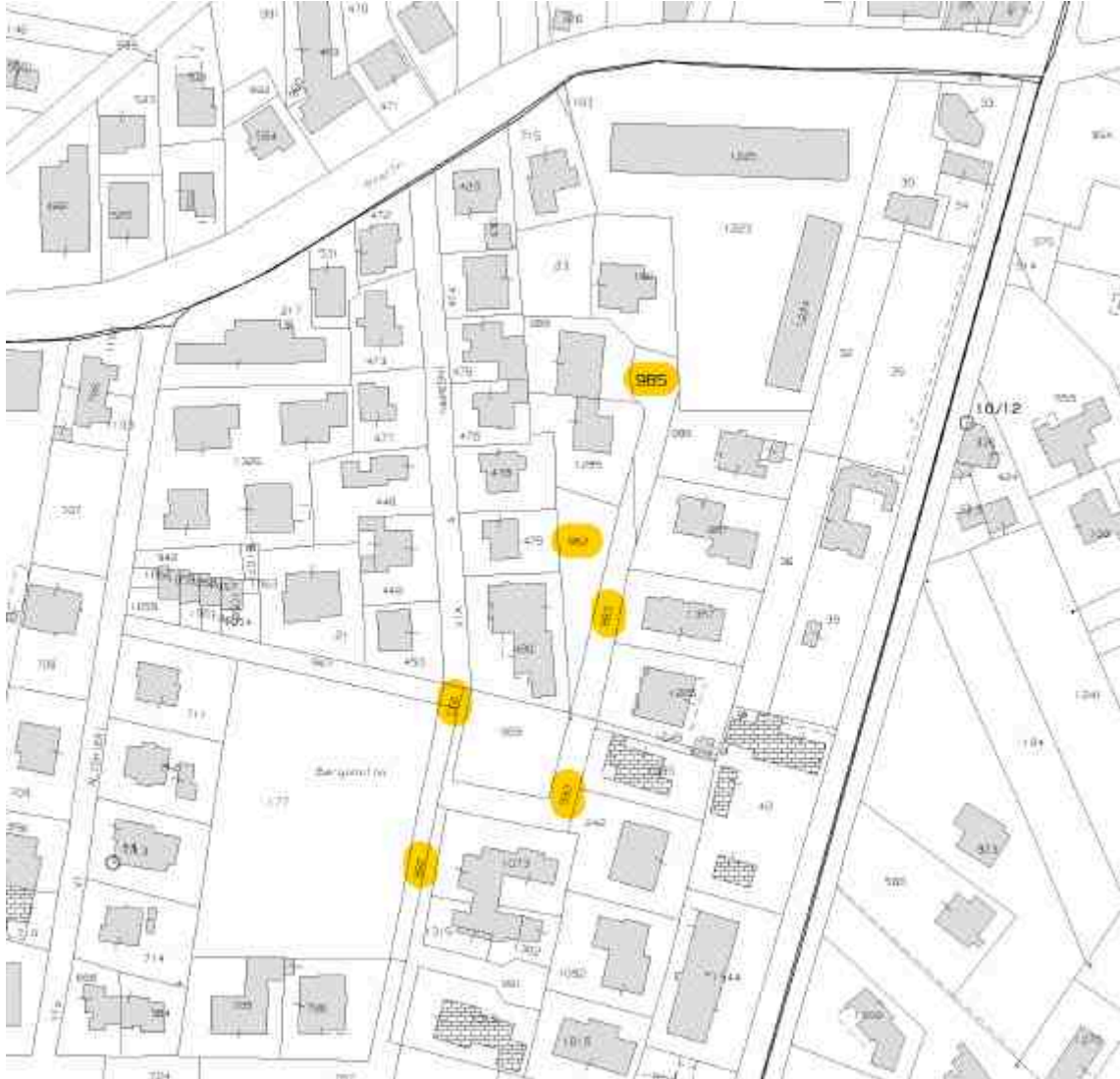
ESTRATTO DI MAPPA



Foglio 8, Mappale 1283

ALLEGATI LOTTO 11

ESTRATTO DI MAPPA



Foglio 8, Mappali 982, 983, 985, 990, 992, 993

DICHIARAZIONE ESPERTO ESTIMATORE

Il sottoscritto arch. Enrico Stimelli, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

E vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

Architetto ENRICO STIMELLI

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n° 1406

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Vicenza al n° 1746

VICENZA 29/07/2022

