

## Relazione Tecnica per la Compravendita Immobiliare e Attestazione di Libera Commerciabilità

n. DJM8LC istruita in data 04/08/2016, ore 16:13:52

Revisione n.1 del 05/08/2016, ore 19:00:47

Casa Singola nel Comune di Vicenza (VI)

Tecnico Redattore:

Geometra **Mario Bianchi**

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza al n.0001

con ufficio in Corso A. Palladio 1, 36100 Vicenza (VI)

C.F: BNHMRO66M09L157I - P. IVA: 01234567890

E-mail: mario.bianchi.prova@prova.com

Il/la sottoscritto/a

Geometra **Mario Bianchi**

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza al n.0001

con ufficio in Corso A. Palladio 1, 36100 Vicenza (VI)

C.F: BNHMRO66M09L157I - P. IVA: 01234567890

E-mail: mario.bianchi.prova@prova.com

con riferimento all'Immobile ubicato in:

Corso A. Palladio 100, 36100 Vicenza (VI)

e attualmente costituito da Casa singola indipendente unifamiliare, d'ora innanzi indicato semplicemente come "Immobile", a seguito dell'incarico per la verifica della conformità e regolarità ai fini della compravendita del medesimo ricevuto dal/dalla Committente e comproprietario-venditore

Mario Rossi

nato/a il 01/01/1961 a Vicenza (VI)

C.F. RSSMRO51B02L157I

residente in Corso A. Palladio 100, 36100 Vicenza (VI)

con la presente Relazione Tecnica per la Compravendita Immobiliare, è ad esporre i risultati delle verifiche e dei controlli dallo stesso eseguiti, precisando che fra il sottoscritto Tecnico e l'attuale proprietà dell'Immobile non sussistono rapporti di parentela entro il III° grado (e/o affini) e lo stesso non è comproprietario dell'Immobile medesimo.

Alla data del 05 agosto 2016 l'Immobile risulta essere nello stato di seguito descritto.

## 1. Proprietà

Persone fisiche

1.

Mario Rossi

nato/a a Vicenza (VI) il 01/01/1961 e residente in

Corso A. Palladio 100

36100 Vicenza (VI)

Quota/Tipo di Proprietà: 1/2

Regime Patrimoniale: coniugato in regime di comunione dei beni

2.

Maria Verdi

nato/a a Vicenza (VI) il 01/01/1961 e residente in  
Corso A. Palladio 100  
36100 Vicenza (VI)  
Quota/Tipo di Proprietà: 1/2  
Regime Patrimoniale: coniugata in regime di comunione dei beni

## 2. Titoli di provenienza

Compravendita  
Redatto dal Notaio Roberto Azzurri in data 31/12/1990  
Atto n.12345/A  
Registrato a Vicenza (VI) il 01/01/1991 al n. 0001 serie A1

Compravendita  
Redatto dal Notaio Roberto Celesti in data 31/12/2000  
Atto n.12345/B  
Registrato a Vicenza (VI) il 01/01/2001 al n. 0001 Serie A1

Descrizione dei titoli di provenienza: Con l'atto di compravendita n. 12345/A in data 31/12/1990 gli attuali proprietari acquisivano da privato (persona fisica) il terreno edificabile mappale n. 1000 sul quale successivamente avrebbero edificato l'immobile. Il precedente proprietario era entrato in possesso del terreno a seguito di successione ereditaria.

Con l'atto di compravendita n. 12345/B del 31/12/2000 gli attuali proprietari acquisivano da privato (persona fisica) la proprietà del mappale n. 2000, terreno agricolo non edificabile attiguo e confinante con il mappale 1000.

## 3. Identificazione catastale e confini

### 3.1. Dati catastali

Catasto fabbricati

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
N.D.	01	1000	1	A/3	2	8,5 vani	185	€ 1000,00
N.D.	01	1000	2	C/6	2	1	55	€ 100,00

## Catasto terreni

Sezione	Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie			RD	RA
				ha	are	ca		
N.D.	01	2000	seminativo arborato		5	00	€ 1,00	€ 1,00

## Note sui dati catastali

I dati catastali sopra riportati sono stati desunti dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sez.Territorio della Provincia di Vicenza, ufficio di Vicenza, in data 04/08/2016.

## 3.2. Identificazione confini

**Confine Nord:** pubblica via Corso A. Palladio;

**Confine Est:** mappale n. 1001, di altra proprietà, trattasi di terreno con sovrastante abitazione singola;

**Confine Sud:** mappale n. 1002, di altra proprietà, trattasi di terreno con sovrastante abitazione pluri familiare a schiera di totali 04 unità;

**Confine Ovest:** mappale n. 2000, stessa proprietà, trattasi di terreno agricolo.

## 3.3. Descrizione Confini

I confini sopra riportati al punto 3.2 sono riferiti al mappale n. 1000.

Di seguito si riportano i confini del mappale n. 2000:

- confine Nord: pubblica via Corso A. Palladio;
- confine Est: mappale n. 1000, stessa proprietà;
- confine Sud: mappale n. 1003, di altra proprietà, trattasi di terreno con sovrastante abitazione singola;
- confine Ovest: mappale n. 2001, di altra proprietà, trattasi di terreno agricolo.

## 4. Destinazione d'uso

Particella	Sub	Destinazione
1000	1	Residenziale: civile abitazione;
1000	2	Residenziale: autorimessa di pertinenza dell'unità residenziale mappale 1000 sub 1;
2000	N.D	Terreno agricolo adibito a giardino/orto privato.

Descrizione della destinazione d'uso: nell'ambito del vigente strumento urbanistico (P.A.T.) del Comune di Vicenza il mappale n. 1000 ricade all'interno della perimetrazione del centro storico mentre il mappale n. 2000 ricade in zona agricola.

## 5. Stato di possesso

L'Immobile è occupato dal proprietario

Descrizione dello Stato di Possesso: nessuna descrizione aggiuntiva

## 6. Accesso

**Accesso pedonale:** da pubblica via, esclusivo

**Accesso carraio:** da pubblica via, esclusivo

Descrizione degli accessi alla proprietà: sia l'accesso pedonale che carraio all'Immobile avvengono direttamente dalla pubblica via Corso A. Palladio. I due accessi risultano regolarmente autorizzati e conformi ai titoli autorizzativi.

L'accesso carraio e pedonale al mappale n. 2000 avviene tramite l'attiguo mappale 1000. Se necessario, a seguito di una puntuale verifica presso il competente ufficio tecnico comunale si conferma la possibilità, in base all'attuale regolamento edilizio e codice della strada di realizzare un nuovo ingresso pedonale e carraio per il mappale n. 2000 direttamente dalla pubblica via Corso A. Palladio.

## 7. Descrizione generale

Alla data del 05/08/2016 l'Immobile risulta costituito come di seguito descritto:

- descrizione dell'abitazione mappale n. 1000:

trattasi di una abitazione singola indipendente sviluppata su due piani fuori terra. La costruzione è stata effettuata ex novo fra l'anno 1990 e l'anno 1992. Successivamente nell'anno 2005 è stata realizzato un ampliamento dell'autorimessa al piano terra con la costruzione di un sovrastante portico al piano primo adiacente alla cucina. L'architettura generale è sobria pur presentando particolari costruttivi signorili e ricercati. L'ampliamento è perfettamente integrato con la porzione primaria dell'immobile essendo lo stesso stato realizzato con il medesimo stile architettonico.

Al piano terra trovano ubicazione l'ingresso e le scale di collegamento con il piano primo, il corridoio di collegamento con le altre stanze quali centrale termica, ripostiglio, autorimessa per tre auto di cui due

affiancate, un locale adibito a libreria/studio, un bagno, una piccola cucina di servizio ed una stanza attualmente adibita a camera per gli ospiti.

Al piano primo trovano collocazione l'atrio, il locale salotto soggiorno con caminetto, la cucina separata entrambi orientati verso Sud, il bagno per la zona giorno, un ripostiglio, il disimpegno della zona notte con nicchia per armadio a muro, tre camere di cui due doppie ed un bagno. Attiguo e comunicante con la cucina c'è un portico, con caminetto, aperto su tre lati avente una superficie di mq. 20,00.

I principali dati metrici sono i seguenti:

- superficie del terreno di proprietà, immobile compreso: mq. 620,00
- superficie commerciale totale (tutti i piani): mq. 315,00
- superficie coperta totale (tutti i piani) mq. 290,00
- superficie esterna lorda (tutti i piani) mq. 290,00
- superficie interna lorda (tutti i piani) mq. 230,00
- superficie interna netta (tutti i piani) mq. 210,00

- descrizione del terreno mappale n. 2000:

trattasi di terreno non edificabile direttamente collegato al mappale n. 1000. Risulta di forma rettangolare regolare ed è completamente recintato su tre lati. Attualmente è adibito a giardino/orto a servizio dell'abitazione mappale n. 1000.

## 8. Stato di conservazione e manutenzione

L'abitazione attualmente è in buono stato di conservazione e manutenzione, Nell'anno 2015 sono stati rifatti completamente i tre bagni di cui è dotata e nel mese di aprile 2016 è stata anche sostituita la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

I pavimenti interni, i serramenti interni e perimetrali sono in buono stato e non presentano particolari segni di usura.

I pavimenti esterni come le tinteggiature sono in buono stato di conservazione.

In tutto l'Immobile non sono state rilevate tracce di umidità e/o macchie di muffa.

## 9. Impianti tecnologici

Descrizione impianti tecnologici:

L'Immobile è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria tramite una caldaia alimentata a gas metano installata, in sostituzione della precedente, nel mese di aprile 2016.

L'impianto elettrico è stato parzialmente aggiornato nell'anno 2005 contestualmente alla realizzazione dell'ampliamento del locale autorimessa.

E' presente un impianto di raffrescamento in pompa di calore a servizio del piano primo.

L'immobile è dotato di allaccio esclusivo e diretto alla fognatura comunale.

Sulla recinzione fronte Corso A. Palladio sono ubicate le nicchie esclusive per i misuratori di portata dei sotto servizi di rete pubblica.

Per tutti gli impianti sono disponibili i relativi certificati di conformità e/o dichiarazione di rispondenza.

## 10. Titoli abilitativi a costruire

Sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi a costruire:

Tipologia	Numero	Data	Descrizione
Concessione edilizia	CE/12/1990	01/02/1990	Richiesta di autorizzazione alla costruzione di una nuova abitazione singola indipendente
Concessione edilizia	CE/01/1991	01/01/1991	Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. CE/12/1990
Permesso di Costruire	PC/01/2015	01/01/2015	Richiesta di ampliamento

## 11. Certificato di agibilità

L'Immobile è dotato dei seguenti Certificati di Agibilità

Numero	Data	Totale/Parziale
AGI/100/1991	31/12/1992	Totale
AGI/01/2015	31/12/2015	Parziale

### Descrizione certificato di agibilità: prescrizioni e vincoli

Il certificato AGI/01/1991 è relativo all'Immobile nella sua globalità come ultimato di costruire nell'anno 1992.

Il certificato AGI/01/2015 è relativo al solo ampliamento dell'autorimessa al piano terra e relativa costruzione di un portico al piano primo.

In ambedue i certificati di agibilità, non ci sono prescrizioni.

## 12. Certificazione energetica

Per la tipologia di immobile oggetto di verifica la Certificazione Energetica è la seguente:

Tipo	Tecnico redattore	Data	N. protocollo	Scadenza	Classe	Consumo medio annuo
APE	geometra Mario Neri	01/01/2016	123456/1000/10	31/12/2025	C	90.5 Kwh/m2/anno

Descrizioni aggiuntive: Nessuna descrizione aggiuntiva

## 13. Vincoli ed oneri

Non sono presenti vincoli ed oneri aggiuntivi

## 14. Verifiche effettuate

**14.1** - È stato effettuato sopralluogo e visita all'Immobile in tutte le sue parti, comprese pertinenze esclusive e non esclusive, in data 20/07/2016

**14.2** - È stato effettuato il rilievo e verifica delle dimensioni dell'Immobile/unità, in data 20/07/2016

**14.3** - È stato effettuato il rilievo e verifica delle distanze dell'Immobile/unità dai confini di proprietà e/o da altri fabbricati, in data 20/07/2016

**14.4** - Sono stati effettuati accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio, in data 04/08/2016

**14.5** - Sono stati effettuati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, in data 26/07/2016

**14.6** - Non sono stati effettuati accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II.

### Note

Nessuna descrizione aggiuntiva



## 15. Allegati

Sono parte integrante della presente Relazione Tecnica per la Compravendita Immobiliare i seguenti allegati:

Sigla	Descrizione
A/1	Copia atto notarile di compravendita mappale n. 1000
A/2	Copia atto notarile di compravendita mappale n. 2000
B/1	visura catasto fabbricati mappale n. 1000 sub 1 abitazione in data 04/08/2016
B/2	visura catasto fabbricati mappale n. 1000 sub 2 autorimessa in data 04/08/2016
B/3	visura catasto terreni mappale n. 2000 terreno in data 04/04/2016
B/4	elenco immobili in data 04/04/2016
B/5	elaborato planimetrico mappale n. 1000
B/6	estratto di mappa catastale foglio n. 01 mappali n. 1000 e 2000 in data 04/08/2016
C/1	estratto tavola grafica strumento urbanistico vigente
C/2	copia certificato di destinazione urbanistica prot. 2016/9876/A del 01/07/2016 mappale n. 2000
D/1	copia titolo a costruire Concessione Edilizia n. CE/12/1990
D/2	copia titolo a costruire Concessione Edilizia n. CE/01/1991
D/3	copia titolo a costruire Permesso di Costruire n. PC/01/2015
D/4	copia estratto tavole grafiche della Concessione Edilizia n. CE/01/1991
D/5	copia estratto tavole grafiche del Permesso di Costruire n. PC/01/2015
E/1	certificato di agibilità AGI/100/1992
E/2	certificato di agibilità AGI/01/2015
E/3	dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in data 31/12/1991
E/4	dichiarazione di conformità dell'impianto di adduzione e distribuzione gas metano
E/5	dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria
G	certificazione energetica
H	documentazione fotografica dello stato di fatto

## 16. Stima del valore di mercato

---

A seguito dell'incarico ricevuto non è stata istruita perizia di stima / rapporto di valutazione.

## 17. Attestazioni di conformità e regolarità

---

### 17.1. Attestazione di conformità catastale

Attesta, dopo aver eseguito un accurato sopralluogo, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dell'articolo 19, comma 14 della Legge n. 122/2010, che:

- a) i dati di identificazione catastale come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- b) i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto dell'Immobile, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dare luogo all'obbligo della presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- c) l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

### 17.2. Attestazione di conformità urbanistica

Attesta, dopo aver eseguito un accurato sopralluogo, che l'Immobile come sopra descritto ed individuato, e con riferimento ai titoli edilizi abilitativi sopra indicati: è conforme e corrispondente, ai sensi del D.P.R. 380/2001, in ogni sua parte ai titoli medesimi e non è interessato da domande di concessione in sanatoria;

### 17.3. Altre attestazioni di conformità e regolarità

Nessuna attestazione di conformità/regolarità aggiuntiva

## 18. Attestazione di Libera Commercibilità

---

Il sottoscritto Tecnico, in base alla consultazione dei registri urbanistici e catastali, nonché a seguito degli accertamenti tecnici ed ai sopralluoghi eseguiti in loco, riassunti nei dati sopraesposti, attesta che l'Immobile oggetto della presente Relazione Tecnica per la Compravendita Immobiliare, alla data odierna,

risulta conforme ai titoli abilitativi edilizi indicati e conforme, altresì, alla vigente normativa catastale e pertanto da subito liberamente commerciabile.

## Note finali

La presente Relazione Tecnica per la Compravendita Immobiliare:

- è stata istruita su totali n.11 pagine compresa la presente, eventuali allegati esclusi;
- è stata dal/dalla sottoscritto/a Tecnico personalmente istruita in data 04/08/2016, ore 16:13:52;
- è stata dal/dalla sottoscritto/a Tecnico personalmente revisionata per l'ultima volta in data 05/08/2016, ore 19:00:47.

Nota Bene:

Per verificare la validità e lo stato di aggiornamento della presente Relazione Tecnica per la Compravendita Immobiliare collegati all'home page del sito [www.quidomus.it](http://www.quidomus.it), scegli la voce di menu "Ricerca" e clicca sulla voce "Ricerca Relazione Tecnica"; infine, nel campo di inserimento inserisci il seguente numero di protocollo: **DJM8LC**

\_\_\_\_\_, li 05/08/2016

Firma e Timbro

\_\_\_\_\_