

COMUNE DI VILLANOVA DEL GHEBBO

PROVINCIA DI ROVIGO

STIMA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA
IN VIA BELFIORE

04 SET. 2015

RELAZIONE DI STIMA

IL TECNICO

Ing. Mario Pagan de Paganis

5  

Verona li, 16 marzo 2015

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Mario Pagan de Paganis, con studio in Verona in piazza Broilo n.3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia al N. A998, in data 23 gennaio 2015, su incarico dell'Esecutore Fallimentare dott. Giovanni Tognon, si è recato, con lo stesso, nel Comune di Villanova del Ghebbo in provincia di Rovigo, in via Belfiore, per prendere visione di un immobile di proprietà della Società _____, al fine di redigere una Perizia di Stima finalizzata alla vendita all'asta dell'immobile stesso.

DATI AMMINISTRATIVI

L'immobile oggetto della stima è parte di un intervento edilizio richiesto presso l'Amministrazione Comunale in data 02/10/2006 dalla Società _____, il quale prevedeva la demolizione di alcuni fabbricati di tipo rurale e la realizzazione di sei edifici bifamiliari, a firma dell'arch. Francesco Allodoli.

Il Permesso di Costruire è stato rilasciato dal Comune di Villanova del Ghebbo (RO) in data 03/09/2007 n.13/20067BIS con protocollo 5309/07.

Successivamente la stessa Ditta presentava in data 22/11/2008 protocollo n.6956 una Denuncia di Inizio Attività per una Variante al Permesso di Costruire suddetto.

In data 05/03/2009 veniva redatto dall'ing. Luigi Griguolo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Rovigo e Provincia, il Collaudo Statico.

In data 24/04/2009 veniva presentata domanda di Agibilità ed in data 15/05/2009, con protocollo n.2939/09, veniva rilasciato dal Comune il Certificato di Agibilità, con allegati i Certificati di Conformità dei lavori e degli impianti, i Certificati dei requisiti acustici passivi, della Qualificazione energetica e la pratica di Accatastamento.

L'immobile oggetto della stima è porzione di un'unità bifamiliare di tipologia "B2" insistente sul "Lotto 1"

DATI CATASTALI

Comune: Villanova del Ghebbo

Indirizzo: Via Belfiore

Foglio: 9

Particella: 1004

Subalterno: 1 - Vani 3,5 - T,1 - Categoria A/2 - Classe 2

Subalterno: 2 - Superficie 14 mq. - T - Categoria C/6 - Classe 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COME DA CONCESSIONE

Dai vari documenti autorizzativi l'immobile oggetto della stima risulta essere composto dal "subalterno 1", articolato in un piano terreno ed in un piano primo e dal "subalterno 2" che corrisponde ad un' autorimessa a piano terreno.

Al piano terreno del "subalterno 1" sono presenti:

- un locale adibito a cucina-soggiorno (da cui parte una scala in legno che sale al piano primo) per una superficie calpestabile di 18,30 mq.;
- un locale adibito a stanza da letto con superficie di 14,45 mq.;
- un locale bagno con superficie di 5,56 mq.;
- un disimpegno con superficie di 2,37 mq.;
- un piccolo portico con superficie di 4,13 mq.

L'altezza interna è di 2,70 mt. per tutti i locali.

Al piano primo sempre del "subalterno 1" sono presenti:

- un ripostiglio di con superficie pari a 9,65 mq., al quale si accede dalla scala, e due locali sottotetto, senza porta d'accesso ma entrambi con una finestra di tipo "velux" con superfici rispettivamente di 10,50 mq. e 17,60 mq.

Le altezze del ripostiglio vanno da un minimo di 2,18 mt. ad un massimo di 2,75 mt., mentre le altezze dei sottotetti non accessibili vanno da un minimo di 0,99 mt. ad un massimo di 2,14 mt.

L'altezza dell' autorimessa "subalterno 2" è pari a 2,40 mt.

Il totale della superficie del "subalterno 1" pari a mq. 82,56 di cui 50,33 mq. accessibili, 28,10 mq. non accessibili e 4,13 di portico..

Il totale della superficie calpestabile del garage del "subalterno 2" è pari a mq. 13,95.

Il lotto sul quale è realizzato l'edificio ha una superficie totale nominale di 455,00 mq ed essendo la superficie coperta pari a circa 71,00 mq. la superficie scoperta di pertinenza esclusiva dell'immobile risulta essere pari a 384,00 mq.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto verificare che lo stato dei luoghi non corrisponde a quello autorizzato.

Il particolare ha potuto riscontrare che al piano terreno:

- nella stanza d'ingresso con destinazione cucina-soggiorno-pranzo, sono presenti solo un letto matrimoniale ed un divano;

- la stanza con destinazione camera da letto ora è adibita a cucina completa di mobili ed elettrodomestici;
- l'autorimessa ora è adibita a camera da letto.

Al piano primo con tramezze in cartongesso si è ricavato un disimpegno e sono stati aperti degli accessi alle zone di sottotetto prima non accessibili.

Dal mobilio presente, il sottoscritto, ha riscontrato che tutti i tre locali così ricavati sono stati adibiti a camera da letto.

Tutti i locali sono arredati e l'impressione è che siano anche attualmente tutti abitati.

Il sottoscritto non è stato in grado di rilevare i confini del terreno di pertinenza dell'immobile, che risulta essere recintato su tre lati con rete metallica e/o siepe mentre lungo quarto lato, sul fronte strada, non esiste recinzione.

Da un sommario controllo visivo la forma del terreno recintato non sembra corrispondere a pieno a quella indicata nell'estratto catastale per cui la superficie recintata probabilmente è inferiore a quella di pertinenza catastale.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dei locali all'interno è buono e buone sono anche le condizioni igieniche sanitarie e di pulizia dei locali.

L'unica anomalia è la mancanza del bidet nel locale bagno che risulta essere stato divelto.

All'esterno lo stato di conservazione è mediocre per la presenza di fessurazioni, di rigonfiamenti e distacchi, nelle parti basse, dell'intonaco.

La tinteggiatura è un po' degradata e annerita.

Si riscontrano tracce di risalita dell'umidità nella parte bassa delle murature.

I serramenti sono in buono stato.

PARAMETRI DI STIMA

Il sottoscritto, nel valutare il valore dell'immobile non può certamente basarsi sullo stato attuale perché la distribuzione interna ora rilevata usufruisce di spazi che per Normativa e Regolamenti non sono abitabili, e nemmeno potranno essere resi tali in futuro, con qualche sanatoria amministrativa, per le intrinseche carenze dimensionali e che, quindi, dovrà essere riportata allo stato autorizzato.

Pertanto per la presente stima verranno considerate solo le superfici calpestabili autorizzate, ridotte con coefficienti di omogeneizzazione al fine di ottenere una

superficie totale virtuale alla quale applicare il valore di stima.

I coefficienti di riduzione adottati sono:

1,00 - per i locali abitabili ed i loro accessori con h.media > 2,70 mt.;

0,80 - per locali accessori con 2,40 < h.media < 2,70 mt.

0,50 - per i locali accessori con h.media < 2,40 mt.

0,50 - per autorimesse

0,30 - per porticati.

0,07 - per terreni esclusivi

Per cui:

| | |
|---|------------------|
| superfici abitative a piano terreno = 40,68 mq. x 1,00 | 40,68 mq. |
| superfici ripostiglio a piano primo h.media > 2,40 mt. = 9,65 mq. x 0,8 | 7,72 mq. |
| superfici sottotetti piano primo h.media < 2,40 mt = 28,10 mq. x 0,50 | 14,05 mq. |
| superficie portico = 4,13 mq. x 0,30 | 1,24 mq. |
| superficie autorimessa = 13,95 mq. x 0,50 | 6,97 mq. |
| terreno esclusivo = 384,00 mq. x 0,07 | <u>26,88 mq.</u> |
| Superficie virtuale totale = | 97,54 mq. |

CRITERI DI STIMA

Il sottoscritto prima di valutare il valore unitario da applicare alla superficie virtuale, come sopra determinata, ha indagato in merito ai costi di costruzione a nuovo nella zona, rilevabili attraverso i prezziari della Camera di Commercio e dai dati statistici nazionali e regionali, ha inoltre svolto indagini presso diverse Agenzie Immobiliari della zona esaminando domande ed offerte riguardanti edifici di caratteristiche simili per localizzazione, ambientazione, dimensione, età e stato di conservazione.

Da queste valutazioni il sottoscritto ha raggiunto il convincimento che il valore unitario a metroquadrato virtuale che si può attribuire all'edificio, tenendo conto anche lo stato di conservazione, è pari ad euro 720,00 (settecentoventi/00).

Considerato che attualmente l'immobile risulta essere occupato al valore di mercato devono essere sottratte le eventuali spese che un compratore dovrà sostenere, per renderlo libero e per i ripristini secondo quanto autorizzato, che si possono stimare in circa euro 6.500,00, comprensive di costi e tempi legali e di sgombero.

STIMA

Pertanto il sottoscritto ritiene che il valore di mercato dell'immobile sopra descritto

possa essere così quantificato:

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Valore: 97,54 mq. virtuali x 720,00 euro/mq. | euro | 70.228,80 |
| Costi e spese per utilizzo | euro | <u>6.500,00</u> |
| VALORE DI MERCATO | euro | 63.728,80 |

CONCLUSIONI

Dalle risultanze del sopralluogo, dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova del Ghebbo (RO), dalle indagini svolte presso Agenzie Immobiliari in loco e da valutazioni personali, il sottoscritto ing. Mario Pagan de Paganis, ritiene che all'unità immobiliare come sopra identificata e descritta possa essere assegnato un **Valore di Mercato** pari a **63.728,80 euro**.

ALLEGATI

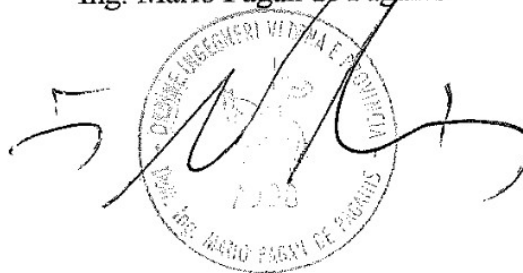
Alla presente Relazione di stima si allegano:

- planimetrie del piano terreno e del piano primo;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali Sub.1 e Sub.2;
- documentazione fotografica.

In fede

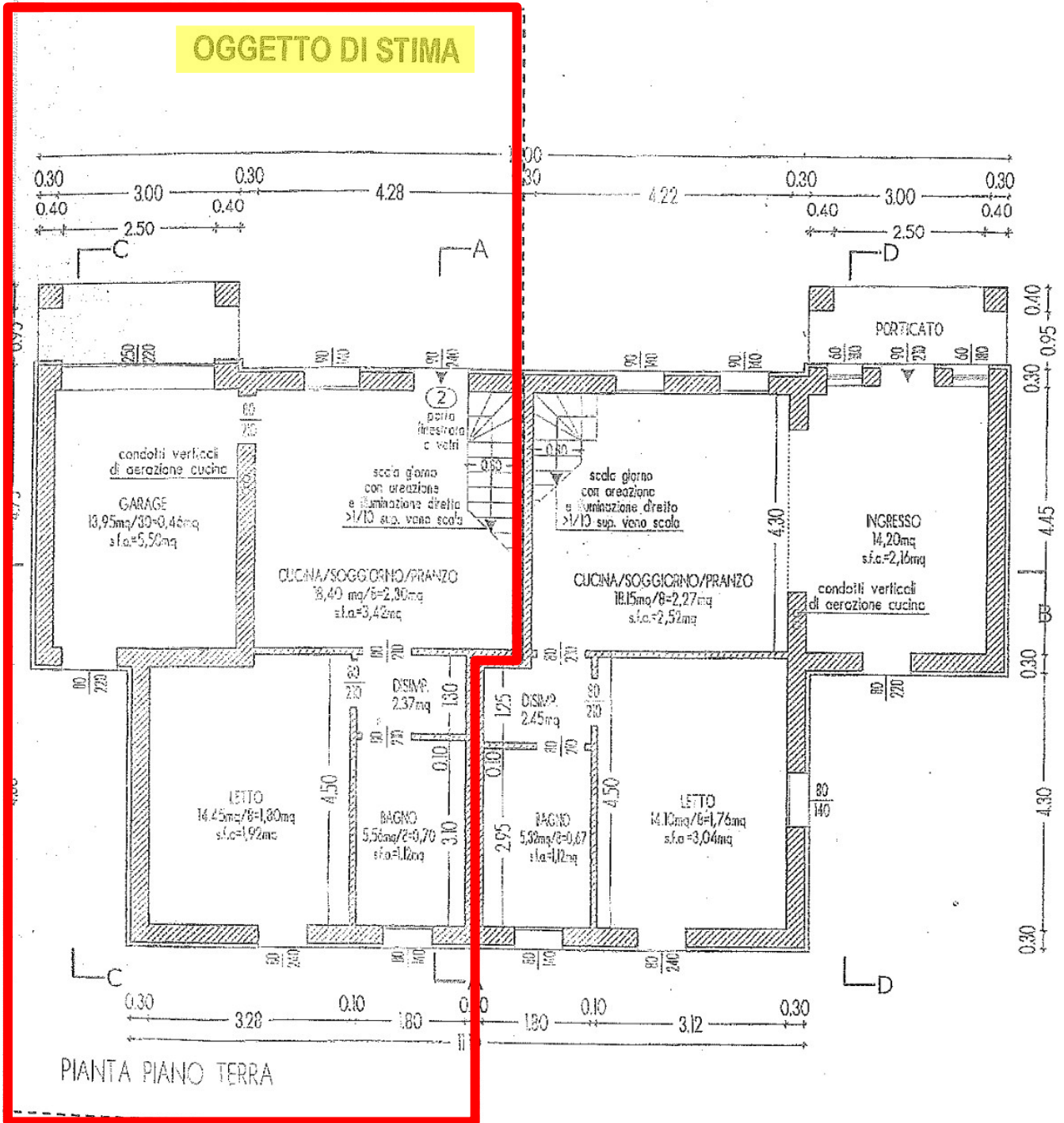
IL TECNICO

Ing. Mario Pagan de Paganis

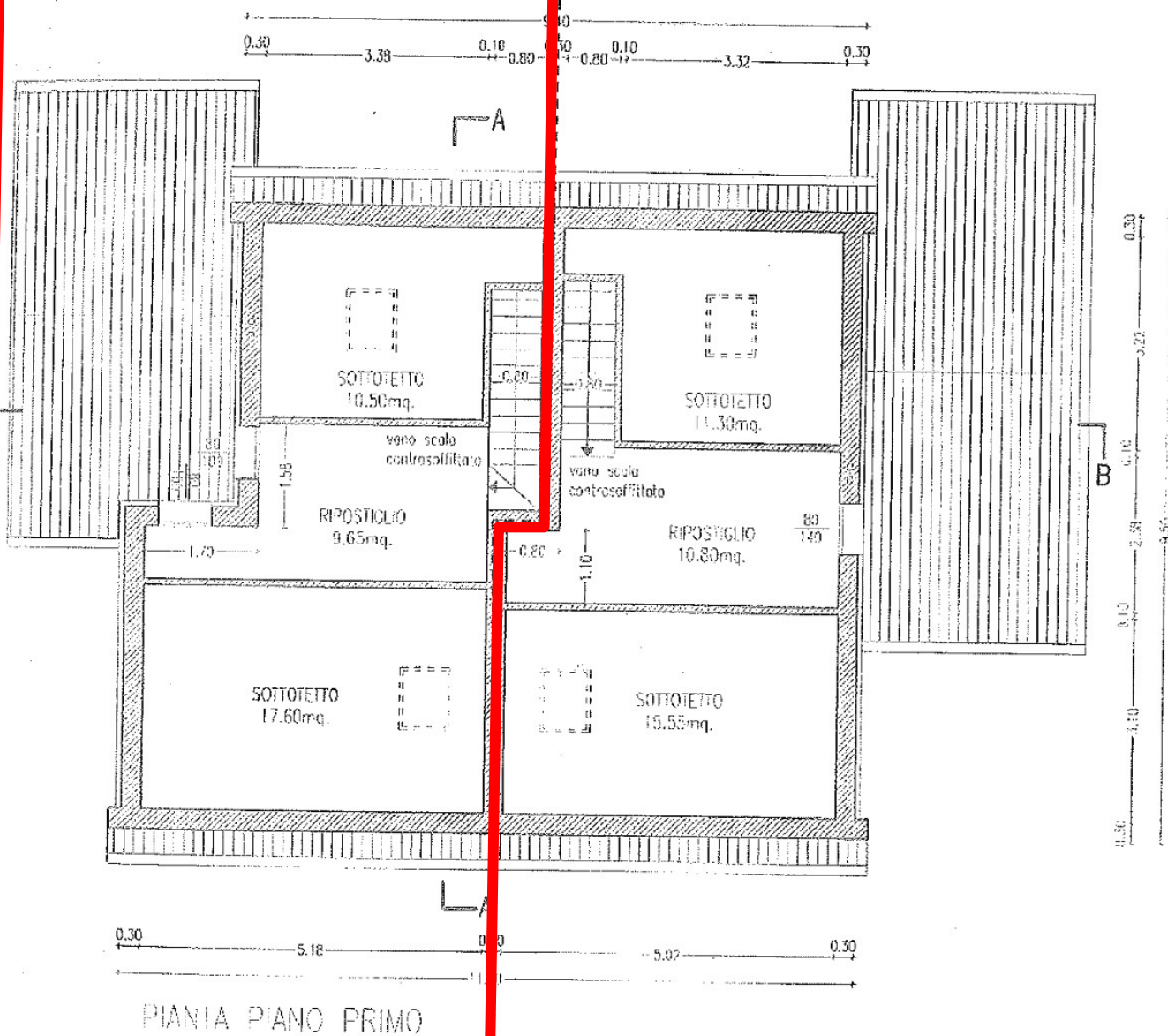


Verona li, 16 marzo 2015

OGGETTO DI STIMA



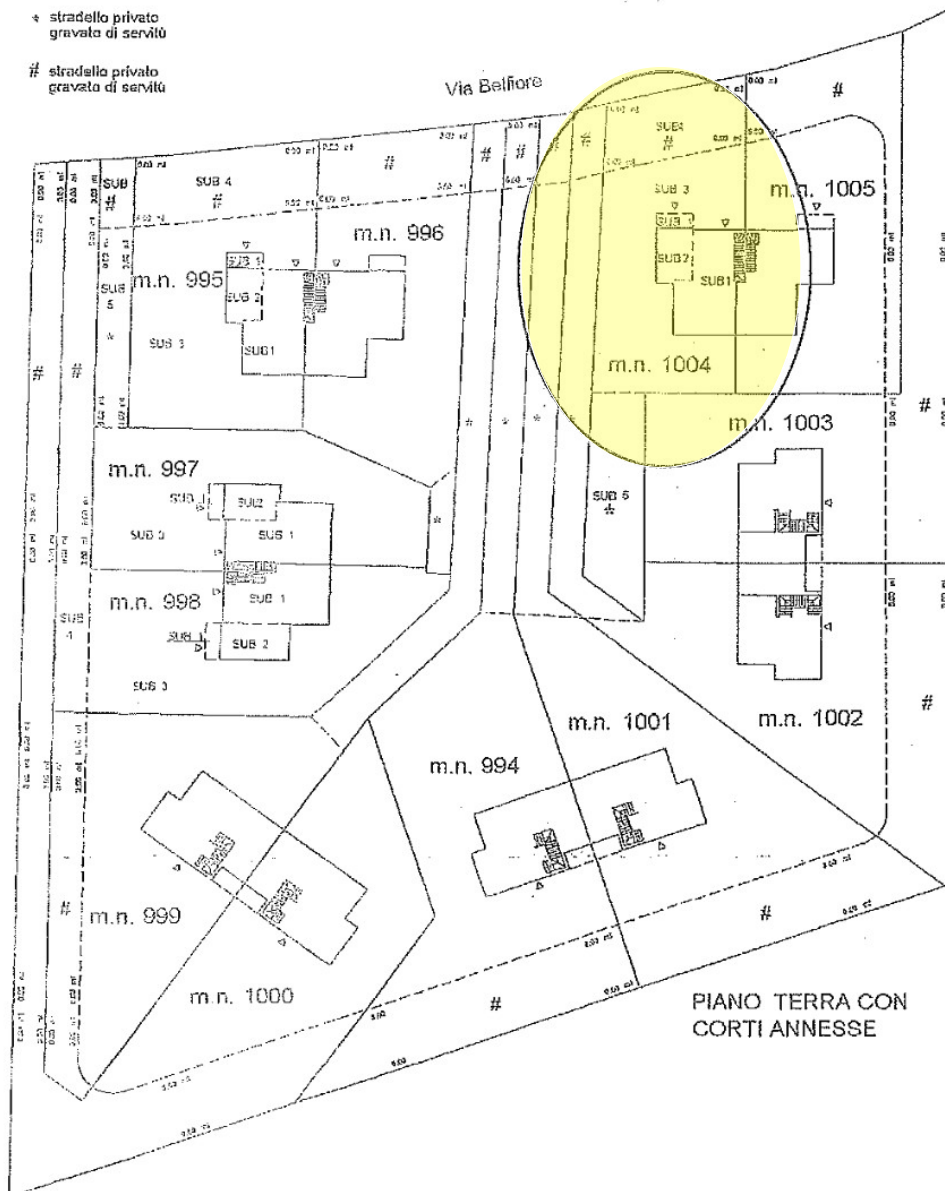
OGGETTO DI STIMA



PIANIA PIANO PRIMO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Rovigo

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Ferrar |
| Comune di Villanova Del Ghebbo | Sezio |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | |



| | | |
|--|---|--|
| <p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Rovigo</p> | Denominazione protocollo n. REL Planimetria di u.i.u. in Comune di Villanova Del Ghebbo Via Belfiore civ. | |
| | Identificativi Catastali: Sessione: Foglio: 9 Particella: 1004 Subalterne: 1 | Compilata da: Ferrari Luigi Eraldo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Rovigo N. 1061 |

cheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

