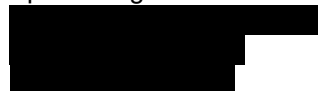


# GEOMETRA RUDI CAROLO

Spett.le Signor



**OGGETTO: Stima sommaria della consistenza immobiliare di proprietà sita a Rovigo (RO) in via Edmondo De Amicis n° 23 e in via Marco Giulio Balbi Valier n° 23/A e 23/B**

Spett.le



con la presente perizia il sottoscritto tecnico incaricato Carlo geom. Rudi, con studio in [redacted] iscritto all'Albo di Geometri della Provincia di Vicenza al n° [redacted] le fornisce il più provabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Rovigo (RO) in Via Edmondo De Amicis n° 23 e in Via Marco Giulio Balbi Valier n° 23/A e 23/B appresso indicati.

## LOTTO 1

Le unità immobiliari sono site in Comune di Rovigo (RO), individuate all'Agenzia del Territorio di Rovigo come segue:

Catasto Fabbricati foglio RO/28:

- m.n° 155 \_ cat. A/2 classe 2<sup>a</sup> consistenza 8 vani, Rendita Catastale Euro 723,04

Gli stessi sono intestati a:

- [redacted]  
[redacted] Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- [redacted]  
[redacted] Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni



## LOTTO 2

Le unità immobiliari sono site in Comune di Rovigo (RO) località Concadirame, individuate all'Agenzia del Territorio di Rovigo come segue:

Catasto Fabbricati foglio CO/3:

- m.n° 217 sub 5 \_ cat. C/1 classe 5<sup>a</sup> consistenza 101 mq, Rendita Catastale Euro 1272,76
- m.n° 217 sub 6 \_ cat. A/3 classe 1<sup>a</sup> consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 209,17

Gli stessi sono intestati a:

- [redacted]





## GEOMETRA RUDI CAROLO

Non si è proceduto con un accesso atti presso il comune di Rovigo per valutare la regolarità dell'unità, la proprietà ha riportato che non vi sono eventuali difformità apportate all'immobile rispetto allo stato autorizzato.

Il valore complessivo dei beni sopradescritti viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza, della vetustà, della loro ubicazione, del loro stato d'uso, dello stato degli impianti, dalla loro manutenzione e dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, il valore unitario attribuito è una media tra i valori riscontrati nelle tabelle OMI e del Borsino immobiliare, dallo stesso verrà detratto il costo di redazione della planimetria catastale, ed è pari a:

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI								
Abitazione			coeff.			valore		
Piano terra	mq	61,90	x	1,00	x	1.150,00	€uro	71.185,00
Cantina piano terra	mq	6,84	x	0,50	x	1.150,00	€uro	3.933,00
Locale inaccessibile	mq	3,28	x	0,50	x	1.150,00	€uro	1.886,00
Piano primo	mq	60,78	x	1,00	x	1.150,00	€uro	69.897,00
Terrazza piano primo	mq	4,02	x	0,25	x	1.150,00	€uro	1.155,75
Balcone piano primo	mq	1,83	x	0,25	x	1.150,00	€uro	526,13
Scoperto	mq	106,08	x	0,10	x	1.150,00	€uro	12.199,20
							€uro	160.782,08
Variazione catastale							€uro	600,00
							€uro	160.182,08
Quota parte signor				1/2	x	160.182,08	€uro	80.091,04

Diconsi Euro ottantamilanovantauno/04

### LOTTO 2 \_ Descrizione e valutazione

L'immobile oggetto del lotto 2 si compone di due unità immobiliari, una abitativa e una commerciale, si erige ad ovest del centro del paese in una zona residenziale consolidata inserita in una Z.T.O. A in un discreto contesto tipico per edifici realizzati tra gli anni '50 e '60, anche se quello in oggetto è sicuramente di più vecchia edificazione, l'esterno è a cortile completamente aperto verso l'esterno sul fronte e recintato sul lato sud ed ovest.

Nell'intorno vi sono altri edifici residenziali edificati in vari periodi, non si rilevano zone a verde pubblico e a parcheggio pubblico nell'intorno.

Fabbricato di vecchia edificazione acquisito nel 1994, è stato oggetto di vari interventi di manutenzione d'uso, in particolare, per il locale commerciale che è stato ristrutturato completamente a metà degli anni 2.000 con interventi alle rifiniture interne, rifacimento dei bagni e posa di nuovi serramenti in legno con vetrocamera, esternamente è stato posato un cappotto termico.

La struttura portante è tipica delle costruzioni limitrofe realizzate anni or sono, con murature portanti in laterizio, solaio intermedio in latero-cemento e legno, struttura coperto in legno, manto di copertura in coppi laterizio e grondaie in rame. Anche gli impianti e le finiture sono tipiche per edifici oggetto di parziale ristrutturazione avvenuta circa 20 anni or sono, caldaia a gas e termosifoni, infissi in legno

## ***GEOMETRA RUDI CAROLO***

con vetrocamera, tapparelle in plastica, balconi per il piano primo, pavimenti in piastrelle di ceramica come i rivestimenti dei bagni.

L'esterno dell'edificio si presenta in mediocre stato d'uso, mentre la copertura è da verificare.

L'unità commerciale si sviluppa al piano terra ed è utilizzata come pizzeria, vi è un contratto di affitto registrato datato 6 agosto 2021 con durata fino al 6 agosto 2027, con due sale da pranzo, servizi, locale dispensa e cucina, le altezze interne sono pari a 2,55 m per la minima e pari a 2,70 m per la massima.

L'area esterna è parzialmente occupata da un portico in legno realizzato a cura dell'affittuario, secondo lo stesso regolare visto che sono state presentate opportune domande autorizzative, lo stesso non verrà conteggiato nel valore dell'unità.

Il confine a nord-est non è costituito, l'area di proprietà risulta in continuità con la sede stradale pubblica, pertanto la porta di accesso all'abitazione è diretta verso l'esterno, in planimetria il locale di accesso è indicato come cantina ma di fatto utilizzato come cucina, in fondo allo stesso sono state realizzate due stanzette, una utilizzata come centrale termica e l'altra come vano scale, infatti, nella stessa è stata installata una scala in legno di accesso al sottotetto realizzato sopra la cucina della pizzeria e sopra la cucina della parte abitativa. Sopra la cucina della pizzeria è stato realizzato un solaio in latero cemento all'altezza di 2,70 ml, mentre, sopra il vano ingresso (cantina/cucina), è stato realizzato un solaio in legno con conseguente riduzione dell'altezza interna della stessa, infatti, è stata ridotta da una media di 4,25 ml (come riportato in planimetria catastale) a 2,20 ml (rilavata sul posto), quindi, rendendo il locale del piano terra inabitabile. Procedendo vi è un disimpegno da cui si accedeva alla cucina della pizzeria, quando la stessa era gestita dalla famiglia [REDACTED] l'apertura è stata tamponata in cartongesso, da questo parte la ripida scala di accesso al piano primo, arrivati al piano primo, a destra si accede ad un locale accessorio ad uso sottotetto e a sinistra al corridoio distributivo del piano. Lungo il corridoio vi è un bagno, due camere ed una stanza indicata in planimetria catastale come pranzo-cottura ma di fatto utilizzata come salotto e pranzo visto che la cucina è stata spostata al piano terra.

Come già accennato l'abitazione presenta difformità rispetto a quanto autorizzato.

Non si è proceduto con un accesso atti presso il comune di Rovigo per valutare la regolarità dell'unità, pertanto, la verifica è stata fatta solo sulla base della planimetria catastale.

A seguito della verifica eseguita presso l'unità immobiliare in oggetto si sono rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione di solaio in legno per ricavo di sottotetto;
- realizzazione di due locali al piano terra, uno come centrale termica e uno come vano scale di accesso al sottotetto;
- altezza del locale giorno del piano primo inferiore a quanto indicato;
- al piano primo dell'unità sub 6 ci sono modeste modifiche per spostamento di pareti interne;
- errori di rappresentazione della planimetria catastale dell'unità abitativa.

Si consiglia di effettuare una verifica urbanistica per valutare la reale conformità urbanistica dell'unità, preventivando la redazione di una sanatoria e la conseguente variazione catastale, al fine di rendere

## GEOMETRA RUDI CAROLO

vendibile il bene, si preventiva una spesa di 15.000 euro per la sanatoria, variazione catastale ed eventuali interventi di ripristino dei locali.

Il valore complessivo dei beni sopradescritti viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza, della vetustà, della loro ubicazione, del loro stato d'uso, dello stato degli impianti, dalla loro manutenzione e dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, il valore unitario attribuito è una media tra i valori riscontrati nelle tabelle OMI e del Borsino immobiliare, dallo stesso sono detratte le spese di sanatoria e aggiornamento catastale preventivate, ed è pari a:

<b>CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</b>								
<b>Negozio-Pizzeria</b>				coeff.	valore			
Piano terra	mq	149,26	x	1,00	x	750,00	€uro	111.945,00
<b>Appartamento</b>								
Piano terra	mq	36,75	x	0,70	x	800,00	€uro	20.580,00
Sottotetto	mq	17,36	x	0,50	x	800,00	€uro	6.944,00
Piano primo	mq	100,40	x	1,00	x	800,00	€uro	80.320,00
							€uro	107.844,00
Scoperto	mq	224,00	x	0,10	x	800,00	€uro	17.920,00
							€uro	237.709,00
Spese di sanatoria							€uro	15.000,00
Complessivamente							€uro	222.709,00
Quota parte signor ██████████				1/6	x	222.709,00	€uro	37.118,17

Diconsi Euro trentasettemilacentodiciotto/17

Riepilogando si ha che il valore complessivo delle proprietà del ██████████ è pari a:

<b>SOMMANO COMPLESSIVAMENTE</b>				
LOTTO 1			€uro	80.091,04
LOTTO 2			€uro	37.118,17
			€uro	117.209,21

Diconsi Euro centodiciasettemiladuecentonove/21

**Si arrotonda a 117.000,00 €uro**

**(€uro centodiciasettemila/00)**

Nel presupposto si consideri il contratto di affitto in essere nella locazione della pizzeria il valore andrà a variare come segue:

<b>CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 1</b>								
<b>Abitazione</b>				coeff.	valore			
<b>NON VARIA</b>								
							€uro	160.782,08
Variazione catastale							€uro	600,00
							€uro	160.182,08
Quota parte signor ██████████				1/2	x	160.182,08	€uro	80.091,04

Diconsi Euro ottantamilanovantauno/04

## GEOMETRA RUDI CAROLO

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI								
Negozio-Pizzeria				coeff.		valore		
Piano terra	mq	149,26	x	1,00	x	750,00	€uro	111.945,00
Riduzione per contratto di affitto		111.945,00		x		0,80	€uro	89.556,00
Appartamento								
Piano terra	mq	36,75	x	0,70	x	800,00	€uro	20.580,00
Sottotetto	mq	17,36	x	0,50	x	800,00	€uro	6.944,00
Piano primo	mq	100,40	x	1,00	x	800,00	€uro	80.320,00
							€uro	107.844,00
Scoperto	mq	224,00	x	0,10	x	800,00	€uro	17.920,00
							€uro	215.320,00
Spese di sanatoria							€uro	15.000,00
Compressivamente							€uro	200.320,00
Quota parte signor	[REDACTED]			1/6	x	200.320,00	€uro	33.386,67

Diconsi Euro trentatremilatrecentottantasei/67

Riepilogando si ha che il valore complessivo delle proprietà del Signor [REDACTED] è pari a:

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE			
LOTTO 1		€uro	80.091,04
LOTTO 2		€uro	33.386,67
		€uro	113.477,71

Diconsi Euro centododicimilaquattrocentottantadue/64

**Si arrotonda a 113.000,00 €uro**

(€uro centotredicimila/00)

Distinti Saluti,

Dueville, 08/05/2024

per lo Studio

[REDACTED]

Allegati:

- 1. Documentazione fotografica – Lotto 1
- 2. Documentazione fotografica – Lotto 2
- 3. Estratti catastali
- 4. Estratti di Piano Vigente
- 5. Visura catastale
- 6. Elaborato planimetrico
- 7. Planimetrie
- 8. Ispezione ipotecaria