

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518

C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295

e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com

P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI ABITAZIONE E LABORATORIO ARTIGIANALE
CON AREA ESCLUSIVA IN COMUNE DI LUSIA (RO)**

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto

Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W

Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Email: michela.sacchetto88@gmail.com

Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA': di abitazione e laboratorio artigianale adibito ad autofabbricazione con area esclusiva, siti in Lusia (RO), via dell'Artigianato n. 36 e via della Provvidenza n. 306.

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo economico [A3]

Comune di Lusia (RO):

- **foglio 12, particella 197, subalterno 7**, indirizzo via dell'Artigianato n. 36, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 170 mq- totale escluse aree scoperte 169 mq, rendita Euro 291,28.

Corpo: B

Categoria: laboratorio per arti e mestieri [C3]

Comune di Lusia (RO):

- **foglio 12, particella 197, subalterno 6**, indirizzo via della Provvidenza n. 306, piano T, classe 1, consistenza 184 mq, superficie catastale totale 230 mq, rendita Euro 437,13.

Corpo: C

Categoria: area scoperta esclusiva

Comune di Lusia (RO):

- **foglio 12, particella 197**, qualità ente urbano, superficie catastale 688 mq.

Confini per tutto il lotto: Nord particella 196, Est particella 198, Sud particella 151, Ovest particella 249.

2. Stato di possesso

Occupato dall'Esecutato e dalla sua famiglia.

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 81.772,39

Valore che si arrotonda ad Euro 82.000,00 (ottantaduemila/00)

Beni in **Lusia (RO)**,
Via dell'Artigianato n. 36 e Via Provvidenza n. 306

Lotto: UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA': di abitazione e laboratorio artigianale adibito ad autofficina con area esclusiva, siti in Lusia (RO).



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via dell'Artigianato n. 36, Comune di Lusia (RO)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

**[REDACTED] proprietà per
1/1**

Comune di Lusia (RO):

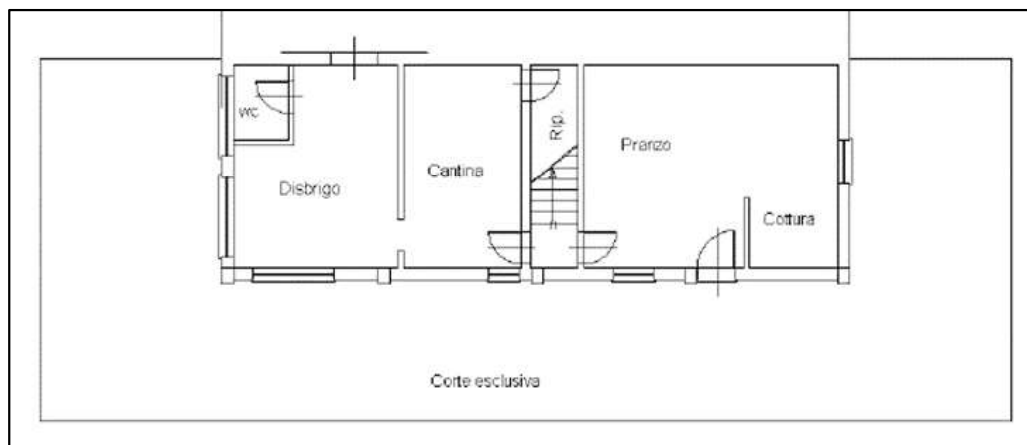
- **foglio 12, particella 197, subalterno 7**, indirizzo via dell'Artigianato n. 36, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 170 mq- totale escluse aree scoperte 169 mq, rendita Euro 291,28.

Derivante da:

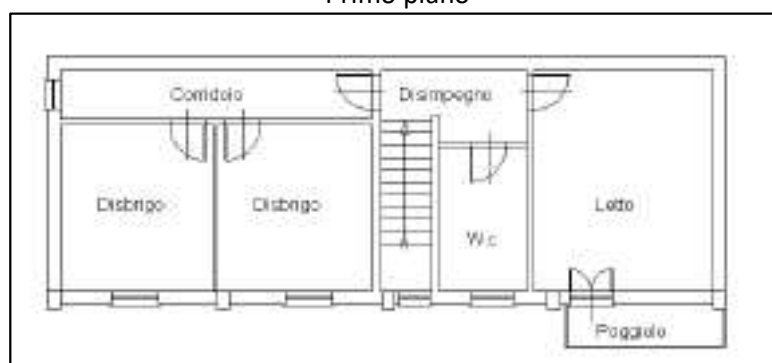
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 13.03.2015 pratica n. RO0019702 in atti dal 13.03.2015 RSU (n. 7977.1/2015);
- variazione toponomastica del 24.10.2014 pratica n. RO0088009 in atti dal 24.10.2014 variazione di toponomastica (n. 32779.1/2014);
- variazione nel classamento del 31.10.2006 Pratica n. RO0079527 in atti dal 31.10.2006 variazione di classamento (n. 7227.1/2006);
- fusione del 31.10.2005 pratica n. RO0087163 in atti dal 31.10.2005 fusione (n. 9223.1/2005).

Note: l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 3, 4, 5.

Piano terra



Primo piano



Planimetria catastale particella 197, subalterno 7 (riproduzione grafica non in scala)

Identificativo corpo: B.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Laboratorio per arti e mestieri [C3] sito in Via Provvidenza n. 306, Comune di Lusia (RO)

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/1

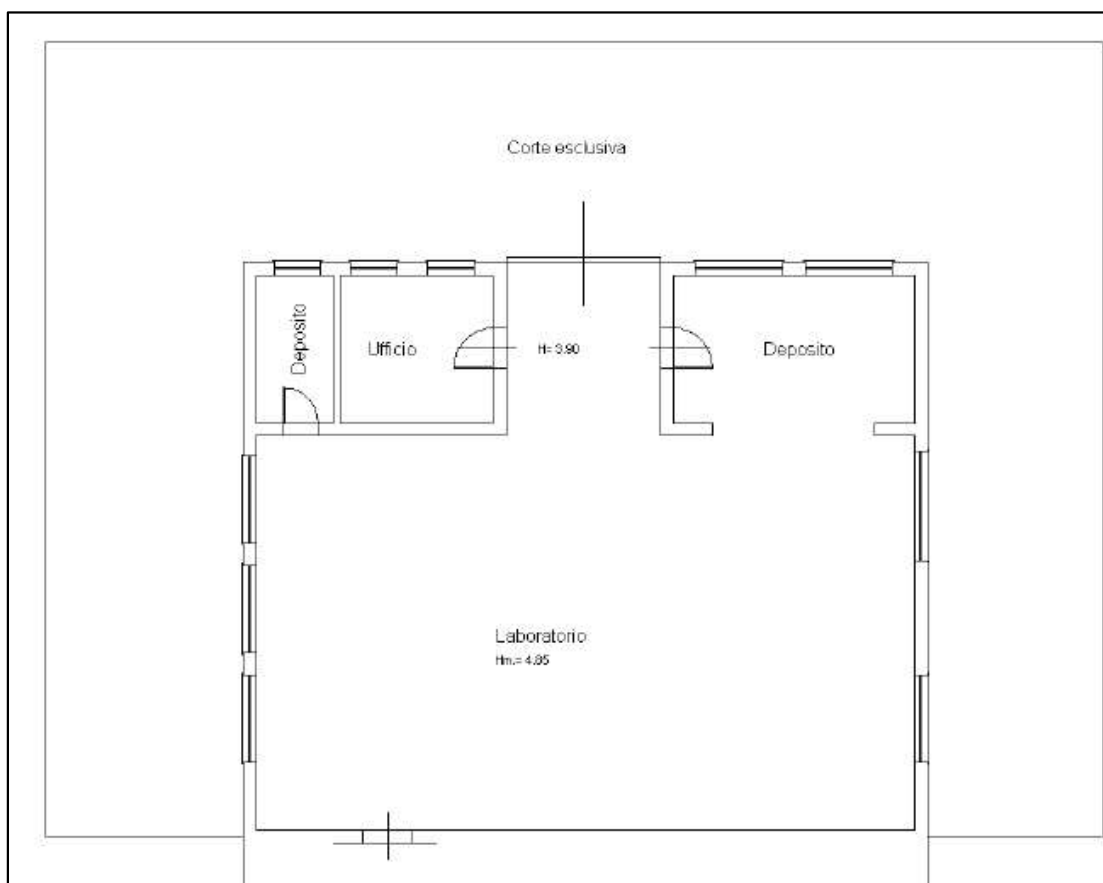
Comune di Lusia (RO):

- **foglio 12, particella 197, subalterno 6**, indirizzo via della Provvidenza n. 306, piano T, classe 1, consistenza 184 mq, superficie catastale totale 230 mq, rendita Euro 437,13.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 31.10.2006 Pratica n. RO0079527 in atti dal 31.10.2006 variazione di classamento (n. 7227.1/2006);
- fusione del 31.10.2005 pratica n. RO0087163 in atti dal 31.10.2005 fusione (n. 9223.1/2005).

Note: l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 3, 4, 5.



Planimetria catastale particella 197, subalterno 6 (riproduzione grafica non in scala)

Identificativo corpo: C.

**Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà**

Area scoperta esclusiva sita Via dell'Artigianato n. 36 e Via Provvidenza n. 306, Comune di Lusia (RO)

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

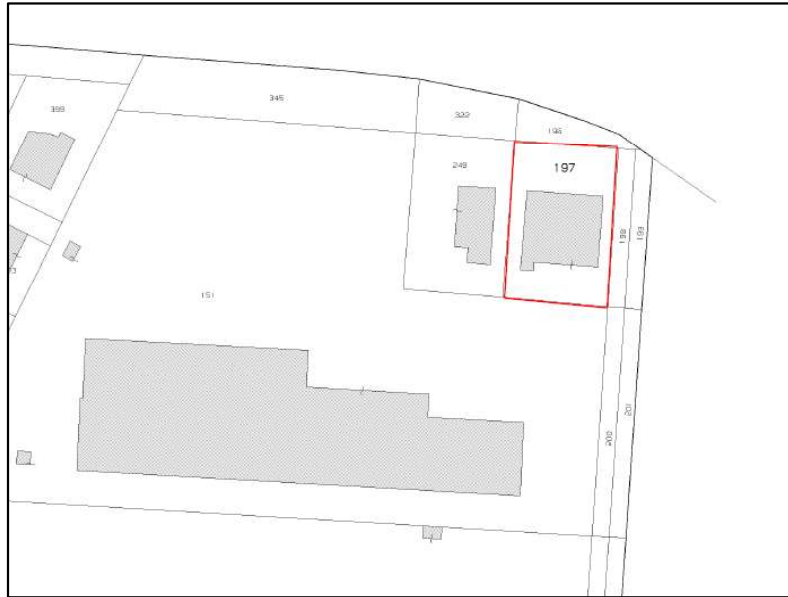
Comune di Lusia (RO):

- **foglio 12, particella 197**, qualità ente urbano, superficie catastale 688 mq.

Derivante da:

- impianto meccanografico del 20.01.1976.

Confini per tutto il lotto: Nord particella 196, Est particella 198, Sud particella 151, Ovest particella 249.



Estratto di mappa catastale particella 197 (riproduzione grafica non in scala)

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia del Territorio, si sono riscontrate delle modifiche interne ed esterne relative al posizionamento di alcune tramezze e finestre sia nel corpo A (abitazione) che del corpo B (laboratorio/autoficina).

Si evidenzia, inoltre, una diversa collocazione delle altezze dei solai del corpo A, in particolare, l’altezza, del piano terra, nella zona pranzo-cottura è di 2,38 m e nella cantina è di 2,41 m, anziché 2,43 m; mentre, al primo piano, nella camera da letto è di 2,40 m e nel disbrigo 2,36 m, anziché 2,42 m. Si evidenzia inoltre che l’estratto di mappa riporta una errata sagoma dell’edificio.

Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano essere -anche urbanisticamente- difforni rispetto allo stato concessionato (vedi conformità edilizia), pertanto ai fini della regolarizzazione edilizia dovrà essere richiesto al Comune di Lusia un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni. In seguito si potrà provvedere alla regolarizzazione catastale presentando all’Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo, pratica Tipo Mappale per la regolarizzazione della mappa catastale e pratica DOCCA per l’aggiornamento delle planimetrie catastali.

Spese di regolarizzazione catastale presunte

Spese tecniche e altri oneri catastali: € 2.000,00

Totale spese di regolarizzazione catastale: € 2.000,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA': di abitazione e laboratorio artigianale adibito ad autoficina con area esclusiva, siti in Lusia (RO), via della Provvidenza n. 306 e via dell’Artigianato n. 36.

Caratteristiche zona: periferica del Comune di Lusia (RO)

Area urbanistica: mista artigianale- residenziale

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

3. STATO DI POSSESSO:

Dal Certificato di Residenza Storico e dal Certificato dello Stato di Famiglia rilasciati alla sottoscritta CTU, dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Lusia in data 02.02.2023, l'immobile risulta essere occupato dall'Esecutato e dalla sua famiglia.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Con verifica del 27.03.2023 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Fondo Patrimoniale trascritto a Rovigo in data 29.11.2006 ai nn. RG 14306 – RP 7652 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] derivante da costituzione di fondo patrimoniale a rogito di Arnone Luca in data 22.11.2006 al n. 103/83.

Note: nel "quadro D" della nota di trascrizione è riportato che "il [REDACTED] [REDACTED] con il consenso del proprio coniuge [REDACTED] ai sensi dell'art. 167 C.C., costituisce in fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della propria famiglia, il seguente bene immobile, sito in Comune di Lusia (RO), alla via dell'Artigianato n. 36 del quale egli è titolare esclusivo, ..., individuato all'Ufficio del territorio del Comune di Rovigo – Catasto Fabbricati del Comune di Lusia, con i seguenti dati: unità immobiliare: fol. 12, p.lla 197/7, cat. A3, cl. 1, mq 184, vani 6, R.C. Euro 291,28. ... La proprietà dei beni costituiti in fondo patrimoniale resta a [REDACTED] con la precisazione che i frutti degli stessi saranno impiegati per il soddisfacimento dei bisogni della famiglia. L'amministrazione dei beni del fondo, ai sensi dell'art. 168 C.C., è regolata dalle norme relative alla comunione legale dei beni. I coniugi [REDACTED] [REDACTED] avvalendosi della facoltà loro concessa dell'art. 169 C.C., convengono che gli atti di amministrazione straordinaria dei beni costituiti in fondo patrimoniale, in virtù del presente atto, saranno compiuti con il consenso di entrambi, ma senza alcuna autorizzazione giudiziale, anche in presenza di figli minori la destinazione del fondo patrimoniale cessa con l'annullamento, lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio. In ogni caso, in presenza di figli minori, il fondo dura fino al compimento della maggiore età dell'ultimo figlio. Ai soli fini dell'iscrizione a repertorio le parti dichiarano che il valore dei diritti costituiti in fondo patrimoniale è di Euro 37.000,00."

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 25.02.2004 ai nn. RG 2000 – RP 407** a favore di BANCA DEL GARDA - GARDA BANK – SPA sede Verona (VR) CF. 02643250232 contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Lanza in data 20.02.2004 al n. 472/277. Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 100.000,00

2. **Ipoteca legale iscritta a Rovigo in data 19.09.2007 ai nn. RG 11012 – RP 2943** a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A. sede Napoli (NA) CF. 07843060638 contro [REDACTED] derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal 193/01 a rogito Equitalia Polis S.P.A. in data 11.09.2007 al n. 151695/99.
Importo ipoteca: € 35.296,98; Importo capitale: € 17.648,49
3. **Ipoteca Conc. amministrativa/ riscossione iscritta a Rovigo in data 07.06.2016 ai nn. RG 4726 – RP 731** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. sede Milano (MI) CF. 07244730961 contro [REDACTED] a rogito Equitalia Nord S.P.A. in data 01.06.2016 al n. 456/9916.
Importo ipoteca: € 421.125,16; Importo capitale: € 210.562,58

4.2.2 Pignoramenti:

4. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 23.11.2022 ai nn. RG 9836 – RP 7182** a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede Napoli (NA) CF. 05828330638 contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Rovigo in data 13.10.2022 al n. 2167.

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data 27.03.2023.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario da ante ventennio ad oggi

- [REDACTED] proprietà per 1/1
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Massei Andrea in data 09.11.1998 rep. n. 7267 trascritto a Rovigo in data 10.11.1998 ai nn. RG 8338 – RP 5705.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: costruzione edile n. 18/1967

Per lavori: costruzione capannone ad uso carrozzeria
Presentata in data 12.06.1967
Rilascio in data 15.06.1967
Agibilità in data 20.01.1970

Numero pratica: licenza edile n. 74/1968

Per lavori: costruzione spogliatoio con annesso wc adiacente al capannone
Presentata in data 14.09.1968
Rilascio in data 14.10.1968
Agibilità in data 20.01.1970

Numero pratica: licenza edile n. 17/1969

Per lavori: ampliamento capannone
Presentata in data 21.03.1969
Rilascio in data 01.04.1969
Agibilità in data 20.01.1970

Numero pratica: licenza edile n. 27/1971

Per lavori: ampliamento fabbricato
Presentata in data 25.05.1971
Rilascio in data 08.09.1971
Agibilità in data 20.02.1973

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 13/1993

Per lavori: cambio d'uso locali
Presentata in data 13.04.1992
Rilascio in data 16.02.1993 prot. n. 1796/92
Agibilità in data 10.06.1993

Numero pratica: Condono prot. n. 8183

Presentata in data 10.12.2004
Per lavori: illecito edilizio relativo al mutamento di destinazione con opere (da artigianale a residenziale) interne al locale ad uso laboratorio, mediante il ricavo di locali (disbrigo) ad uso accessori dell'alloggio (art. 4 comma 3 della L.R. n. 21 del 05.11.2004)
Note: la pratica deve essere ancora definita

Note: si evidenzia che dagli atti esibiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lusia, sembrerebbe emergere l'assenza di un titolo autorizzativo, inerente la sopraelevazione del fabbricato di un piano, infatti, fra la concessione n. 27/1971 -inerente l'ampliamento del solo piano terra del fabbricato (attuale abitazione), verso sud- e la successiva concessione, n. 13/1993 -attiene al solo cambio d'uso dei locali, nella quale negli elaborati allegati, l'immobile è rappresentato sia con il piano terra che primo-, non vi sarebbe nessuna autorizzazione alla sopraelevazione.

7.1 Conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili, sono state riscontrate delle difformità rispetto alle sopraccitate pratiche edilizie, relative a delle modifiche interne, esterne e forometriche sia nel corpo A (abitazione) che nel corpo B (laboratorio/autofficina).

Si rileva, inoltre, una diversa collocazione delle altezze dei solai del corpo A, in particolare, l'altezza, del piano terra, nella zona pranzo-cottura è di 2,38 m e nella cantina è di 2,41 m, anziché 2,43 m; mentre, al primo piano, nella camera da letto posta ad est è di 2,40 m e nella camera da letto posta ad ovest è di 2,36 m. anziché 2,42 m.

Si precisa che la pianta del piano primo non riporta la rappresentazione della camera posta a ovest, però, la stessa pianta ed i relativi prospetti riproducono, sulla parte sud ovest dell'abitazione la collocazione del laboratorio con altezza pari a tutta l'abitazione, ossia senza solaio di interpiano.

Pertanto, l'abuso non riguarda l'aumento di volume, che resta invariato, bensì, la realizzazione del solaio di interpiano ed il cambio di destinazione d'uso (artigianale- residenziale).

Si osserva, inoltre la realizzazione di una tettoia in ferro, sul lato ovest del complesso immobiliare ed una struttura leggera chiusa sui quattro lati, posta a sud ed accostata all'abitazione.

Essendo tali elementi non concessionati e non regolarizzabili è prevista la loro demolizione.

Infine, la copertura dell'abitazione è composta da lastre in fibrocemento per le quali è contemplata la loro rimozione e smaltimento.

Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato e dalle indicazioni ricevute dal Tecnico Comunale, ai fini della regolarizzazione edilizia, dovrà essere richiesto al Comune di Lusia un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lusia ha informato che in ordine alla diversa collocazione dei solai, risultano sanabili solo le altezze che rientrano nella tolleranza 2%, pertanto la camera da letto al primo piano posta ad ovest, avente altezza di 2,36 m, e quindi oltre tale limite, non rientrando nella tolleranza del 2%, deve essere adibita a locale accessorio.

Spese di regolarizzazione presunte

Spese tecniche ed altri oneri: € 13.000,00

Spese di demolizione opere abusive (tettoia, struttura leggera): € 1.000,00

Spese di rimozione e smaltimento copertura con lastre di fibrocemento e rifacimento manto di copertura: € 5.000,00

Totale spese di regolarizzazione edilizia presunte: € 19.000,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, relativa alle variazioni e agli ampliamenti realizzati, si formula ampia riserva, atteso che la stessa (leggasi sanabilità) dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Lusia (RO) prot. n. 2096 del 01.04.2023, è precisato che *"l'area censita in catasto terreni al foglio 12, particella 197, ..., ha la seguente destinazione urbanistica: zona D1 – zona produttiva di completamento, disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale"*.

Descrizione: **abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione sviluppata su due piani fuori terra e accostata sul lato nord al corpo B (autofficina). L'immobile è composto al piano terra da un locale adibito a pranzo e cottura, dalle scale, da un ripostiglio, da una cantina, da un disbrigo e wc, quest'ultimo locale è comunicante tramite una porta con il corpo B.

Al primo piano sono allocate, una camera da letto, un bagno, due disbrighi (uno adibito a camera da letto), un corridoio e disimpegno. La camera da letto posta a sud- est presenta un poggiole.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione, nonostante sia stato oggetto di ristrutturazione nel 2005, sono infatti presenti macchie di umidità e muffa sulle pareti dei locali sia al piano terra che primo.

L'immobile presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. I bagni hanno pavimentazione e pareti piastrellate e sono dotati di sanitari. I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera, protetti da scuri.

Si evidenzia che la copertura del corpo A è con lastre in fibrocemento, nella valutazione che segue è prevista la rimozione e smaltimento delle stesse.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione piano terra e primo	Sup. lorda	176,00	1,00	176,00
Poggiolo	Sup. lorda	3,80	0,25	0,95
Totale superficie equivalente				176,95

Descrizione: **laboratorio per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **B**

Trattasi di capannone adibito ad autofficina accostato sul lato sud al corpo A (abitazione).

L'immobile si sviluppa al piano terra ed è costituito a nord da un ufficio, due locali deposito ed a sud da un laboratorio. Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'immobile risulterebbe inutilizzato da diversi anni.

La pavimentazione del laboratorio è in battuto di cemento, mentre nell'ufficio e nel deposito in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate, i serramenti esterni sono in legno o ferro e vetro semplice. Il soffitto e il controsoffitto si presentano rovinati in diversi punti a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. In generale, si denota un pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Nella zona a sud-est del laboratorio è presente un soppalco removibile. Si precisa, inoltre, che gli impianti non sono a norma.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Laboratorio, uffici e depositi	Sup. lorda	205,00	1,00	205,00
Totale superficie equivalente				205,00

Descrizione: **area scoperta esclusiva** di cui al punto **C**

Trattasi di area esterna che circonda i corpi A e B, recintata sui quattro lati. L'accesso al corpo A avviene da via dell'Artigianato mentre l'accesso al corpo B avviene da via Provvidenza, entrambi mediante dei portoni in ferro. Sul lato a Est è inoltre presente un altro portone in ferro.

Si nota la presenza di una tettoia in ferro sul lato ovest del complesso immobiliare e una struttura leggera chiusa sui quattro lati posta sul lato sud, accostata all'abitazione.

Essendo tali elementi non concessionati e non regolarizzabili è prevista la loro demolizione.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Area scoperta	Sup. lorda	395,00	1,00	395,00
Totale superficie equivalente				395,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo del Cost Approach, un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In altri termini, l'acquirente potenziale opererà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Nella determinazione del valore dell'immobile si dovranno inoltre considerare le spese tecniche necessarie, gli oneri comunali da versare e l'utile promotore.

Ne deriva che:

$$V_{imm} = V_{area} + C_{cdA} + C_{cdB}$$

V_{imm} = valore immobile

V_{area} = valore dell'area

C_{cd} = costo costruzione deprezzato

Stima del valore dell'area V_{area}

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato. Non avendo trovato immobili compravenduti, per la stima del valore dell'area sono stati assunti come riferimento i valori indicati nella delibera della G.C. del Comune di Lusina n. 82 del 19.10.2022 del 12.03.2015 ai fini del calcolo dei tributi IMU e TASI. Per i terreni edificabili situati in "zona D1" viene indicato un valore di €/mq 25,00.

Superficie catastale 688 mq

$$V_{area} = 688 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = 17.200,00 \text{ €}$$

Stima del costo di costruzione deprezzato C_{cd} corpo A

La stima del costo di costruzione a nuovo dell'abitazione è stata determinata utilizzando l'applicativo web "CRESME", ne deriva un costo di costruzione, per un'abitazione bifamiliare, di circa €/mq 830,00, data la tipologia edilizia (abitazione accostata ad un capannone- assimilabile ad un alloggio del custode) e le caratteristiche dell'immobile il costo di costruzione è stato ridotto di un 30% pari ad € 600,00, a tale valore si devono aggiungere le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) e gli oneri.

Tabella superfici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coef.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione piano terra e primo	superficie lorda	176,00	1,00	176,00
Poggiolo	superficie lorda	3,80	1,00	0,95
Superficie equivalente totale (mq)				176,95

La superficie lorda riportata è stata ricavata dagli elaborati grafici rilasciati dall' Ufficio Tecnico Comunale.

Destinazione	Superficie equivalente totale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Corpo A	176,95	600,00	€ 106.170,00

Spese Sp	Percentuale	Costo costruzione corpo A (€)	€
Oneri di urbanizzazione	5%	106.170,00	5.308,50
Spese tecniche	10%	106.170,00	10.617,00
Utile promotore	15%	106.170,00	15.925,50
Sp totale			31.851,00

Il costo di costruzione a nuovo del capannone risulta:

$$C_{cnA} = 106.170,00 + 31.851,00 = 138.021,00 \text{ €}$$

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_{cd} = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

C_{cd} = deprezzamento

C = costo

t = vetustà

n = vita utile

Dalle informazioni fornite dall'Esecutato l'immobile oggetto di valutazione è stato ristrutturato nel 2005 e quindi le componenti strutture, edilizia ed impianti hanno una vetustà di 18 anni.

La vita utile e l'incidenza sono state assunte pari a:

- componente strutture 50 anni, 51%;
- componente edilizia 45 anni, 36%;
- componente impianti 20 anni 13%.

Deprezzamenti	Vita utile n	Vetustà t	€
Strutture	50 anni	18 anni	45.050,05
Edilizia	45 anni	18 anni	29.812,54
Impianti	20 anni	18 anni	1.794,27
Costo costruzione deprezzato C_{dcA} (€)			76.656,86

Stima del costo di costruzione deprezzato C_{cd} corpo B

La stima del costo di costruzione a nuovo di un laboratorio adibito ad autofficina è stata determinata utilizzando l'applicativo web "CRESME", ne deriva un costo di costruzione, per un capannone, di circa €/mq 700,00, date la tipologia edilizia (laboratorio adibito ad autofficina accostato ad una abitazione) e le caratteristiche dell'immobile il costo di costruzione è stato ridotto di un 30% pari ad € 500,00, a tale valore si devono aggiungere le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) e gli oneri.

Tabella superfici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coef.	Superficie equivalente (mq)
Laboratorio, uffici e depositi	superficie lorda	205,00	1,00	205,00
Superficie equivalente totale (mq)				205,00

La superficie lorda riportata è stata ricavata dagli elaborati grafici rilasciati dall' Ufficio Tecnico Comunale.

Destinazione	Superficie equivalente totale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Laboratorio, uffici e depositi	205,00	500,00	€ 102.500,00

Spese Sp	Percentuale	Costo costruzione capannone (€)	€
Oneri di urbanizzazione	5%	102.500,00	5.125,00
Spese tecniche	10%	102.500,00	10.250,00
Utile promotore	15%	102.500,00	15.375,00
Sp totale			30.750,00

Il costo di costruzione a nuovo del capannone risulta:

$$C_{cnB} = 102.500,00 + 30.750,00 = 133.250,00 \text{ €}$$

Come si desume dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusia l'immobile oggetto di valutazione è stato ultimato nel 1993 e quindi le componenti strutture, edilizia ed impianti hanno una vetustà di 30 anni.

La vita utile e l'incidenza sono state assunte pari a:

- componente strutture 50 anni, 51%;
- componente edilizia 45 anni, 36%;
- componente impianti 20 anni 13%.

Deprezzamenti	Vita utile <i>n</i>	Vetustà <i>t</i>	€
Strutture	50 anni	30 anni	27.183,00
Edilizia	45 anni	30 anni	15.990,00
Impianti	20 anni	30 anni	---
Costo costruzione deprezzato C_{dcB} (€)			43.173,00

Pertanto:

$$V_{imm} = V_{area} + C_{cdA} + C_{cdB} = 17.200,00 + 76.656,86 + 43.173,00 = 137.029,86 \text{ €}$$

8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Lusia (RO), Google Maps, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in data 12.12.2022.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
(SPESE PRESUNTE E INDICATIVE)

€ - 21.000,00

Riduzione del 10% del valore dovuto allo scarso stato di manutenzione degli immobili, alla presenza di umidità, muffa sulle pareti ed infiltrazioni d'acqua dalla copertura:

€ - 13.702,99

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%)

€ - 20.554,48

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 81.772,39

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 82.000,00 (ottantaduemila/00).

Data 11.04.2023

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
(documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 27.03.2023
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti