

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

dei fabbricati ad uso residenziale, capannone artigianale e area esterna, ubicati in via Prebenda n. 5, 6, e 10 - Sustinente (MN) di proprietà del Sig.

*PRESTAZIONE PROFESSIONALE: Relazione tecnica di stima di unità immobiliari*

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Emmanuele Carlone, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova con il n. 2741, con studio a Curtatone in via Molino n. 37, redige la seguente perizia di stima su incarico conferitogli dalla sig.ra Avvocato Zaniboni Sara, studio legale a Mantova Piazza 80° Fanteria n° 6, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto.

A tale scopo il sottoscritto ha eseguito un accurato sopralluogo in data 29/08/2023 fotografando il fabbricato oggetto di stima.

## CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastralmente le unità immobiliari risultano così identificate:

### Ufficio provinciale di: MANTOVA Territorio

Situazione aggiornata al: 07/03/2022  
Soggetto selezionato:

Immobili individuati: 5

#### Elenco immobili per diritti e quote

| Catasto | Titolarità | Ubicazione        | Foglio                                        | Particella | Sub | Classamento | Classe     | Consistenza | Rendita  | Partita                                | Altri Dati |    |
|---------|------------|-------------------|-----------------------------------------------|------------|-----|-------------|------------|-------------|----------|----------------------------------------|------------|----|
| ○       | F          | Proprietà per 1/1 | SUSTINENTE(MN) VIA PREBENDA n. 5 Piano PT + 1 | 21         | 151 |             | Cat A/5    | 01          | 4,5 vani | Euro: 90,08                            | 243        | SI |
| ○       | F          | Proprietà per 1/1 | SUSTINENTE(MN) VIA PREBENDA n. 6 Piano PT + 1 | 21         | 64  | 1           | Cat A/4    | 02          | 2,5 vani | Euro: 64,59                            | 242        | SI |
| ○       | F          | Proprietà per 1/1 | SUSTINENTE(MN) VIA PREBENDA n. 6 Piano PT + 1 | 21         | 64  | 2           | Cat A/5    | 01          | 4,5 vani | Euro: 90,08                            | 242        |    |
| ○       | F          | Proprietà per 1/1 | SUSTINENTE(MN) VIA PREBENDA n. 10 Piano T     | 21         | 65  | 2           | Cat C/3    | 01          | 132 m²   | Euro: 184,08                           |            | SI |
| ○       | T          | Proprietà per 1/1 | SUSTINENTE(MN)                                | 21         | 136 |             | SEMINATIVO | 02          | 310      | R.O. Euro: 2,98 (*)<br>R.A. Euro: 2,40 | 3401       |    |

#### Elenco Intestati

| Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarità | Quota | Altri dati |
|----------------------------|----------------|------------|-------|------------|
|                            |                | Proprietà  | 1/1   |            |

## CARATTERISTICHE GENERALI

I fabbricati oggetto di stima sono composti da tre abitazioni e un fabbricato artigianale. I fabbricati abitativi e il fabbricato artigianale sono ubicati a circa 1.5 km dal centro di Sustinente. Lo stato di conservazione dei fabbricati è di abbandono da diverso tempo, la zona è coperta dal servizio elettrico, servizio idrico con pozzo privato, non telefonico, non dalla fognatura comunale e non dal gasdotto.

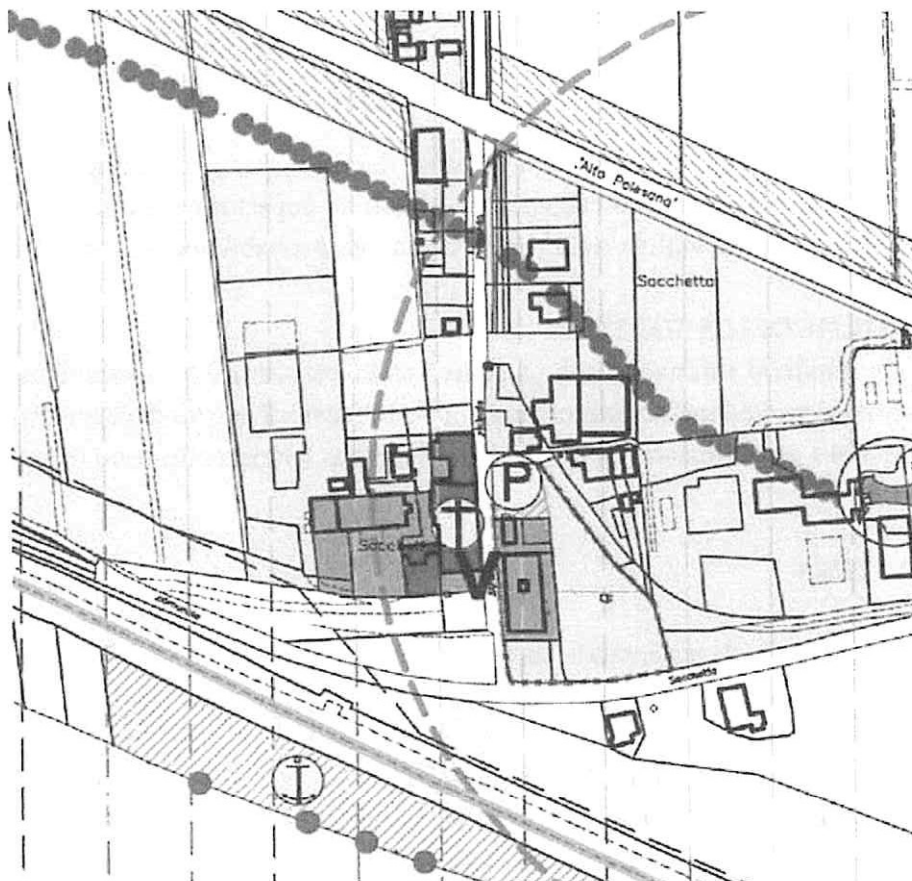
## INDIVIDUAZIONE URBANISTA NEL PGT

Il vigente PGT classifica la zona su cui si trova l'immobile, come ambito di completamento residenziale estensivo - Zona ACR2, normata dall'art. 17.3 del PdR - Piano delle Regole.

*- Estratto cartografico -*

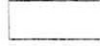


- Estratto di PGT -



## LEGENDA

### AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

|                                                                                     |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|  | AA - AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE                                    |
|  | ACR1 - AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTENSIVO               |
|  | ACR2 - AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTENSIVO               |
|  | ACP1 - AMBITI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE / INDUSTRIALE |

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I fabbricati abitativi sono composti da due piani fuori terra per la porzione più vecchia e di tre piani fuori terra per la porzione più recente. Il loro stato di conservazione risulta di totale abbandono e probabilmente non più abitabili. La parte vecchia presenta criticità statiche sulle strutture in legno (solai e tetto), gli intonaci esterni ormai inesistenti e quelli interni in avanzato stato di degrado. IL fabbricato più recente non presenta evidenti criticità strutturali. L'abbandono e la mancanza di manutenzione ordinaria ne ha compromesso la stessa abitabilità. Il capannone ad uso laboratorio ha una struttura muraria in laterizio e una copertura con

travi di tipo "Varese" di calcestruzzo. La pavimentazione è di cemento e si presenta intonacato sia all'interno che all'esterno.

L'accesso ai fabbricati dalla pubblica via avviene con passo carrabile in comune con un'altra proprietà adiacente agli immobili abitativi.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I fabbricati edificati presentano una struttura portante del tipo "mista" in muratura e cemento. I solai sono in parte in legno e in parte in latero cemento così come la copertura dei tetti. Il manto di copertura del capannone artigianale è con ondulina rigida in fibrocemento probabilmente in eternit.

### CARATTERISTICHE DELLE FINITURE

Le pareti interne risultano intonacate ma in cattivo stato conservativo, i pavimenti sono in marmette di cemento ed in ceramica. Le facciate esterne risultano intonacate, il manto di copertura è in tegole di laterizio e lattonerie in lamiera preverniciata e il laboratorio in eternit. I serramenti sono in legno con vetro singolo e tapparelle.

### GIUDIZIO DI STIMA

Legenda:

- S.L.P. (Superficie Lorda Pavimentata): Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interne ed esterni dell'unità abitativa.
- a) 100% superfici calpestabili
- b) 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- c) 50% superfici di pareti a confine con altre unità immobiliari
- d) locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- e) elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

| ABITAZIONE_FOGLIO 21 - PARTICELLA 151          |                    |        |
|------------------------------------------------|--------------------|--------|
| Locali abitativi                               | Slp m <sup>2</sup> | 152,30 |
| ABITAZIONE_FOGLIO 21 - PARTICELLA 64 - SUB. 1  |                    |        |
| Cucina, Corridoio, Letto                       | Slp m <sup>2</sup> | 67,56  |
| ABITAZIONE_FOGLIO 21 - PARTICELLA 64 - SUB. 2  |                    |        |
| Locali abitativi                               | Slp m <sup>2</sup> | 50,17  |
| LABORATORIO_FOGLIO 21 - PARTICELLA 66 - SUB. 2 |                    |        |
| Laboratorio, Magazzino                         | Slp m <sup>2</sup> | 537,57 |
| Portico                                        | m <sup>2</sup>     | 178,71 |
| TERRENO_FOGLIO 21 - PARTICELLA 136             |                    |        |
| Terreno                                        | m <sup>2</sup>     | 310    |

Il computo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dal prodotto della superficie lorda pavimentata per dei coefficienti a loro applicati:

- Soggiorno, cucina, disimpegno, camere da letto, bagni, rispostiglio, ingresso, ufficio, laboratorio - 100%
- Rustico e cantine - 20%
- Autorimessa - 60%
- Portici, terrazzi e balconi - 35%
- Area cortiliva - 10%
- Sottotetto - 75%

I relativi coefficienti di ponderazione vengono redatti secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Definite le caratteristiche dell'immobile e la superficie, si può determinare il più probabile valore di mercato. Sono state effettuate indagini sul mercato locale, analizzati costi attuali di realizzo di strutture similari e considerazioni sullo stato dell'immobile e dei suoi componenti specifici, così da determinare, con metodo comparativo, un valore di €/m<sup>2</sup> 80,00 per i locali ad uso laboratorio, €/m<sup>2</sup> 120,00-220,00 per i locali abitativi ed infine €/m<sup>2</sup> 30,00 per i terreni limitrofi.

Il valore unitario adottato è quello ritenuto più congruo, in relazione a tutte le particolarità che caratterizzano l'immobile.

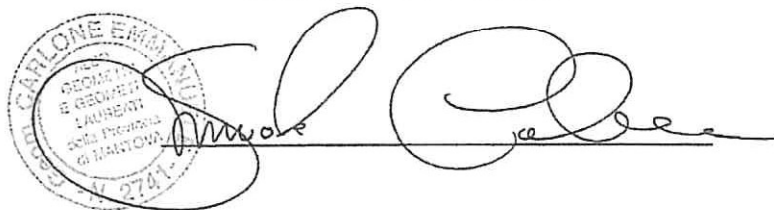
Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è definito come quanto segue:

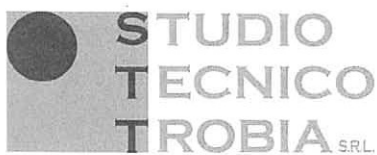
| ABITAZIONE_FG. 21 - PART. 151          | Slp m2 | Coeff. | Valore €/m2   | Totale             |
|----------------------------------------|--------|--------|---------------|--------------------|
| Locali abitativi                       | 152,30 | 1,00   | 120,00        | € 18.276,00        |
|                                        |        |        | <b>Totale</b> | <b>€ 18.276,00</b> |
| ABITAZIONE_FG. 21 - PART. 64 - SUB. 1  |        |        |               |                    |
| Cucina, Corridoio, Letto               | 67,56  | 1,00   | 120,00        | € 8.107,20         |
|                                        |        |        | <b>Totale</b> | <b>€ 8.107,20</b>  |
| ABITAZIONE_FG. 21 - PART. 64 - SUB. 2  |        |        |               |                    |
| Locali abitativi                       | 50,17  | 1,00   | 220,00        | € 11.037,40        |
|                                        |        |        | <b>Totale</b> | <b>€ 11.037,40</b> |
| LABORATORIO_FG. 21 - PART. 66 - SUB. 2 |        |        |               |                    |
| Laboratorio, Magazzino                 | 537,57 | 1,00   | 80,00         | € 43.005,60        |
| Portico                                | 178,71 | 0,35   | 80,00         | € 5.003,88         |
|                                        |        |        | <b>Totale</b> | <b>€ 48.009,48</b> |
| TERRENO_FG. 21 - PART. 136             |        |        |               |                    |
| Terreno                                | 310,00 | 1,00   | 30,00         | € 9.300,00         |
|                                        |        |        | <b>Totale</b> | <b>€ 9.300,00</b>  |

**- Valore di stima pari a € 94.730,08 oltre IVA DI LEGGE -**

Curtatone, 06.09.2023

Il tecnico incaricato  
Geom. Emmanuele Carlone





Via F. Corridoni, 66/B  
46100 MANTOVA  
Tel 0376 - 229497

AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO DI MANTOVA  
SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MANTOVA

VISURA IPO-CATASTALE

Nominativo:

Repertori ipotecari aggiornati al 07/07/2023

**CATASTO TERRENI**

Immobili posti in Comune di **SUSTINENTE**  
1/1 di piena proprietà

|        |          |             |             |
|--------|----------|-------------|-------------|
| Fg. 21 | map. 136 | seminativo  | ha. 0.03.10 |
|        | map. 65  | ente urbano | ha. 0.01.24 |

**Provenienze:**

Successione legittima di \_\_\_\_\_ e deceduto in  
\_\_\_\_\_, denuncia registrata a Mantova il 19/01/1987 al n. 25, vol. 844,  
ivi trascritta il giorno 30/01/1987 ai n.ri 1289/986.  
Si precisa che il diritto di usufrutto in capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, originariamente gravante il mappale 136, si estinse contestualmente al  
decesso della \_\_\_\_\_, avvenuto in data \_\_\_\_\_

Successione legittima di \_\_\_\_\_ e deceduta il  
giorno \_\_\_\_\_, denuncia registrata a Mantova il giorno 04/08/2005 al n. 14, vol.  
1486, ivi trascritta il giorno 03/09/2005 ai n.ri 13633/8132.

## CATASTO FABBRICATI

Immobili posti in Comune di **SUSTINENTE**

1/1 di piena proprietà

|        |                |     |          |                  |
|--------|----------------|-----|----------|------------------|
| Fg. 21 | map. 62-63-151 | A/5 | vani 4,5 | Via Prebenda, 5  |
|        | map. 64/1-66/1 | A/4 | vani 2,5 | Via Prebenda, 6  |
|        | map. 64/2      | A/5 | vani 4,5 | Via Prebenda, 6  |
|        | map. 65-66/2   | C/3 | mq. 132  | Via Prebenda, 10 |

### Provenienze:

Successione legittima di \_\_\_\_\_ e deceduto in  
\_\_\_\_\_, denuncia registrata a Mantova il 19/01/1987 al n. 25, vol. 844,  
ivi trascritta il giorno 30/01/1987 ai n.ri 1289/986.

Successione legittima di \_\_\_\_\_ e deceduta il  
giorno \_\_\_\_\_, denuncia registrata a Mantova il giorno 04/08/2005 al n. 14, vol.  
1486, ivi trascritta il giorno 03/09/2005 ai n.ri 13633/8132.

Si precisa che il diritto di usufrutto in capo a  
\_\_\_\_\_, originariamente gravante i mappali 62-63-151, si estinse contestualmente al  
decesso della \_\_\_\_\_

## Iscrizioni

**N.ri 21432/5676 del 20/12/2006 - Ipoteca in rinnovazione** (derivante da ipoteca  
volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 24/06/1987 al n. 1047 di  
Registro Particolare)

A favore di Banca Agricola Mantovana Soc. Coop. a Resp. Lim. per un totale di €  
29.954,50, capitale € 17.559,53.

A carico (oltre ad altro soggetto per altre quote) di \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2 di piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Sustinente, NCEU, Foglio 21, map. 64/2, 64/1-66/1; NCTR,  
Foglio 21, map. 65; NCEU, Foglio 21, map. 65-66/2;

per la quota di 2/6 di piena proprietà e la quota di 1/6 di nuda proprietà sui seguenti  
immobili:

in Comune di Sustinente, NCEU, Foglio 21, mappali 62-63-151; NCTR, Foglio  
21, mappale 136.

## Trascrizioni pregiudizievoli

**N.ri 10282/5753 del 12/06/2007 - Verbale di pignoramento immobili**

A favore di Banca Agricola Mantovana s.p.a.

A carico di \_\_\_\_\_ per l'intero di piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Sustinente, NCEU, Foglio 21, mappali 64/2, 64/1-66/1, 65-66/2;  
NCTR, Foglio 21, mappale 65; NCEU, Foglio 21, mappale 62-63-151; NCTR, Foglio  
21, map. 136.

