

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Intestati al Sig.



Curatore di eredità giacente: Avv. Paola Cuzzocrea

Perito estimatore: Geom Roberto Cirelli

Il sottoscritto Geom Roberto Cirelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Mantova al n° 2330 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova, con studio in Curtatone, Via Caduti del Lavoro n. 1, su richiesta dell'Avv. Paola Cuzzocrea, nominata Curatore di eredità giacente dell'intestatario, è stato incaricato di valutarne i beni immobili.

PREMESSA

Il sottoscritto perito, preso atto dell'incarico affidatogli, nei giorni successivi eseguiva il sopralluogo in Sabbioneta, presso l'unità oggetto di valutazione per procedere all'accesso degli immobili e poterne recepire le caratteristiche tecniche ad oggi. Si evidenzia che la presente relazione di stima non tiene in considerazione l'analisi urbanistica dell'immobile in quanto è stata richiesta una relazione di stima preliminare. L'accertamento urbanistico, per l'analisi di eventuali deprezzamenti dovuti a problematiche urbanistiche da sanare, sono fortemente consigliate in quanto durante il sopralluogo sono emerse diverse importanti difformità rispetto all'elaborato catastale attuale.



Indice

PREMESSA.....	1
A) BENI IMMOBILI.....	3
Intestazione catastale.....	3
Descrizione della zona.....	5
Descrizione generale.....	6
CALCOLO DELLE SUPERFICI:.....	7
CRITERI DI STIMA.....	9
Stato di possesso.....	9
Classe energetica.....	9
Limiti e riserve.....	9
VALORE DI MERCATO:.....	10
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI.....	10



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com



A) BENI IMMOBILI

Intestazione catastale

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà 1000/1000

Catasto dei fabbricati Comune di: Sabbioneta								
Indirizzo: Via Dovara, 3								
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catas.	Rendita
Sabbioneta	31	136		A/1	1	18 vani	678,00	€ 1.905,73
	31	139	1					
Sabbioneta	31	139	2	C/2	1	530 mq	517,00	€ 602,19

Catasto dei terreni Comune di: Sabbioneta								
Indirizzo: Via Dovara, 3								
Comune	Foglio	Mappale		Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
Sabbioneta	31	137		SEMIN ARBOR	1	840,00	€ 9,28	€ 7,38
Sabbioneta	31	141		SEMINATIVO	1	3.685,00	€ 40,71	€ 30,45

Le planimetrie catastali non risultano congrue con l'esistente. In sede di sopralluogo si sono rilevate diverse difformità legate ad un differente posizionamento di divisori interni, alla creazione e spostamento di alcuni serramenti interni e esterni, alla chiusura di un portico per la conseguente trasformazione in locali chiusi, alla modifica di alcuni immobili accessori e alla creazione di un passaggio carraio verso il mappale 141.



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com



Provenienza:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/1984 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 5662
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

Ricognizione ipotecaria:

ISCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 899 Registro Generale 6368
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1512/2019 del 19/07/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 227.622,72 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 250.911,71

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI PRECISA CHE IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA HA INGIUNTO AL SIGNOR [REDACTED] (E AL SIGNOR [REDACTED]) DI PAGARE, IN SOLIDO, AL SIGNOR [REDACTED] ([REDACTED]) PER LE CAUSALI DI CUI AL RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO OGGETTO DELLA PRESENTE ISCRIZIONE GIUDIZIALE, IMMEDIATAMENTE: 1. LA SOMMA DI EURO 227.622,722. GLI INTERESSI NELLA MISURA LEGALE DAL 14.06.2011 SINO AL SALDO; 3. LE SPESE DELLA PROCEDURA DI INGIUNZIONE, LIQUIDATE IN EURO 2.135,00 PER COMPENSO, IN EURO 406,50 PER ESBORSI, OLTRE IL 15% DEL COMPENSO PER SPESE FORFETTARIE, I.V. A. E C.P.A. E SUCCESSIVE OCCORRENDE PER NOTIFICA E REGISTRAZIONE. SI PRECISA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 227.622,72 E' COSTITUITA DA: EURO 156.000,00 PER COMPENSI PROFESSIONALI, OLTRE A SPESE GENERALI PER EURO 23.400,00, C.P.A. PER EURO 7.176,00, E IVA PER EURO 41.046,72, OLTRE TRE INTERESSI LEGALI O CONVENZIONALI SUI RELATIVI IMPORTI COME MEGLIO SPECIFICATI NEL RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO.

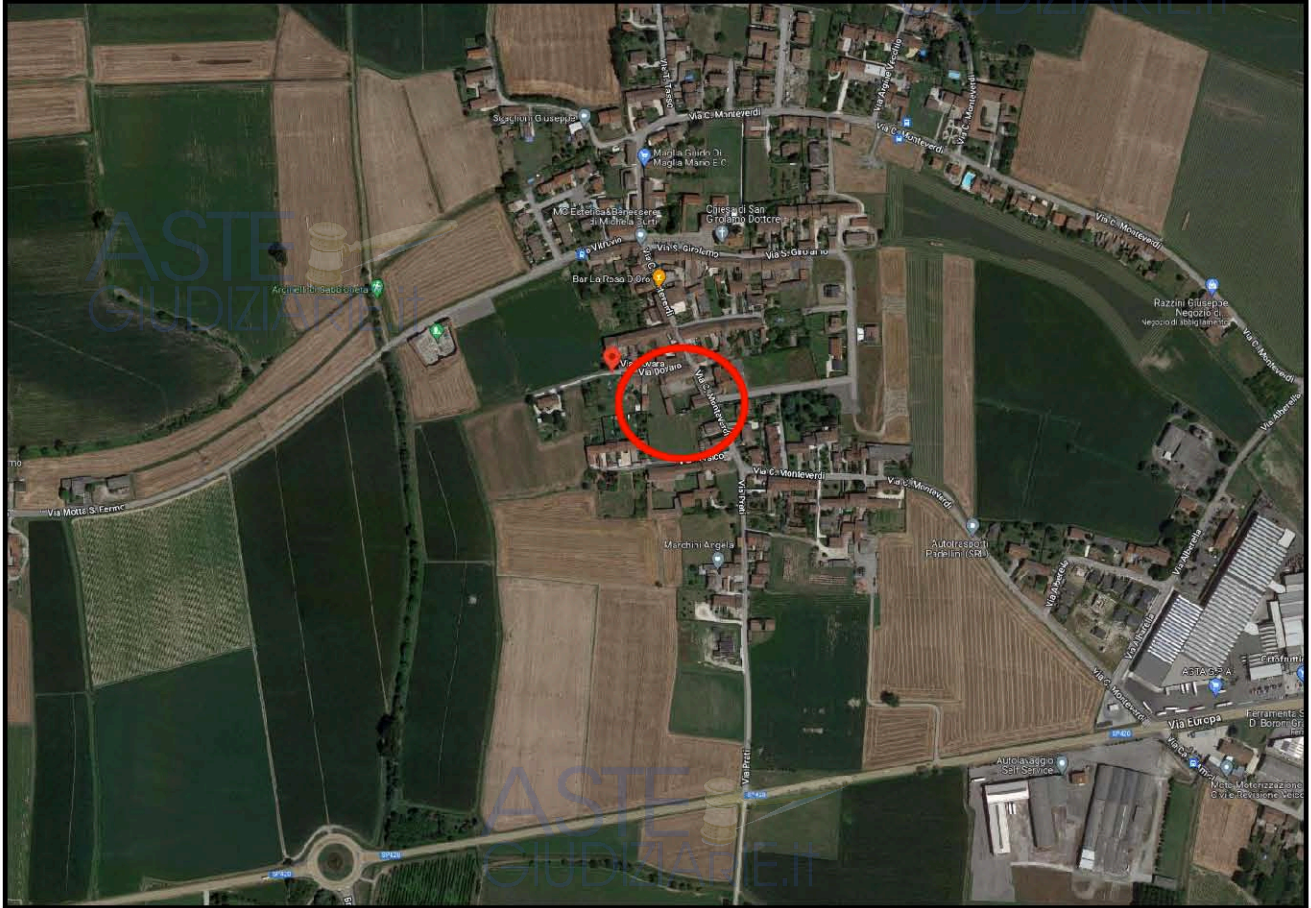


Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com



Descrizione della zona



Comune	Sabbioneta
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Dovara, 3 (Loc. Ponteterra)
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buono scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP420, Via Prati, verso la Via Dovara.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 3 km dal centro di Sabbioneta, 4 km da Casalmaggiore e 2 km da le principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com



Descrizione generale

Il complesso immobiliare, è composto da n. 2 unità catastali a destinazione residenziale e una a destinazione magazzino comunicanti fra loro. L'unità identificata al mapp 136 è composta da ingresso, cucina, n° 2 bagni, n° 4 vani destinati a zona giorno al piano terra, n° 4 camere, un ripostiglio, corridoio, n° 3 bagni al piano primo. L'unità denota alcuni locali al piano sottotetto destinati a soffitta, un portico con un grande rustico e alcuni locali accessori al piano terra con accesso dall'area cortiva.

L'unità identificata al mapp. 139 sub 2 è composta da un grande magazzino, due piccoli locali destinati ad ufficio, un portico di ingresso, alcuni locali ricavati al posto del portico, un portico e altri magazzini in pessimo stato manutentivo al piano terra. Al piano primo, si trovano alcuni ripostigli e un grande sottotetto ricavato al di sopra del magazzino, direttamente collegato al sottotetto dell'abitazione principale. Pertinenziale al complesso, si trovano i due appezzamenti di terreno identificati ai mappali 141 e 137. Struttura in elevazione portante in muratura di mattoni in laterizio parzialmente intonacati ambo i lati, solai interpiano parte in legno e parte in latero cemento e solai di copertura parte in legno e parte in latero cemento. Le divisorie interne sono intonacate con finitura a civile. Le linee elettriche sono parte in sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice e parte in fuori traccia convogliate con tubazioni in pvc e quadri di gestione. Prese da 10A in ogni locale. L'abitazione principale risulta dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo, costituito da una caldaia pensile a gas e sistema di diffusione parte con radiatori e in parte con ventilconvettori vetusti. Pavimentazioni parte in gres e parte in parquet con rivestimenti in bicottura dell'epoca con colori tenui per la zona abitativa. Gli altri immobili denotavano pavimentazioni definite con battuto di cemento. Serramenti esterni in legno con vetrocamera con oscuri in legno ad oscuramento in pessimo stato manutentivo. Portoncino di ingresso in legno non blindato e porte interne in legno. Sanitari, vasca da bagno e piatto doccia in porcellana di colore vari tipiche degli anni '70. Si evidenzia un totale stato di abbandono dell'immobile. Le unità del complesso risultano in gran parte occupate da arredi e beni personali dell'intestatario. Si evidenzia umidità capillare di risalita in diversi punti delle pareti perimetrali al piano terra e alcune infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura sovrastante l'immobile abitativo.

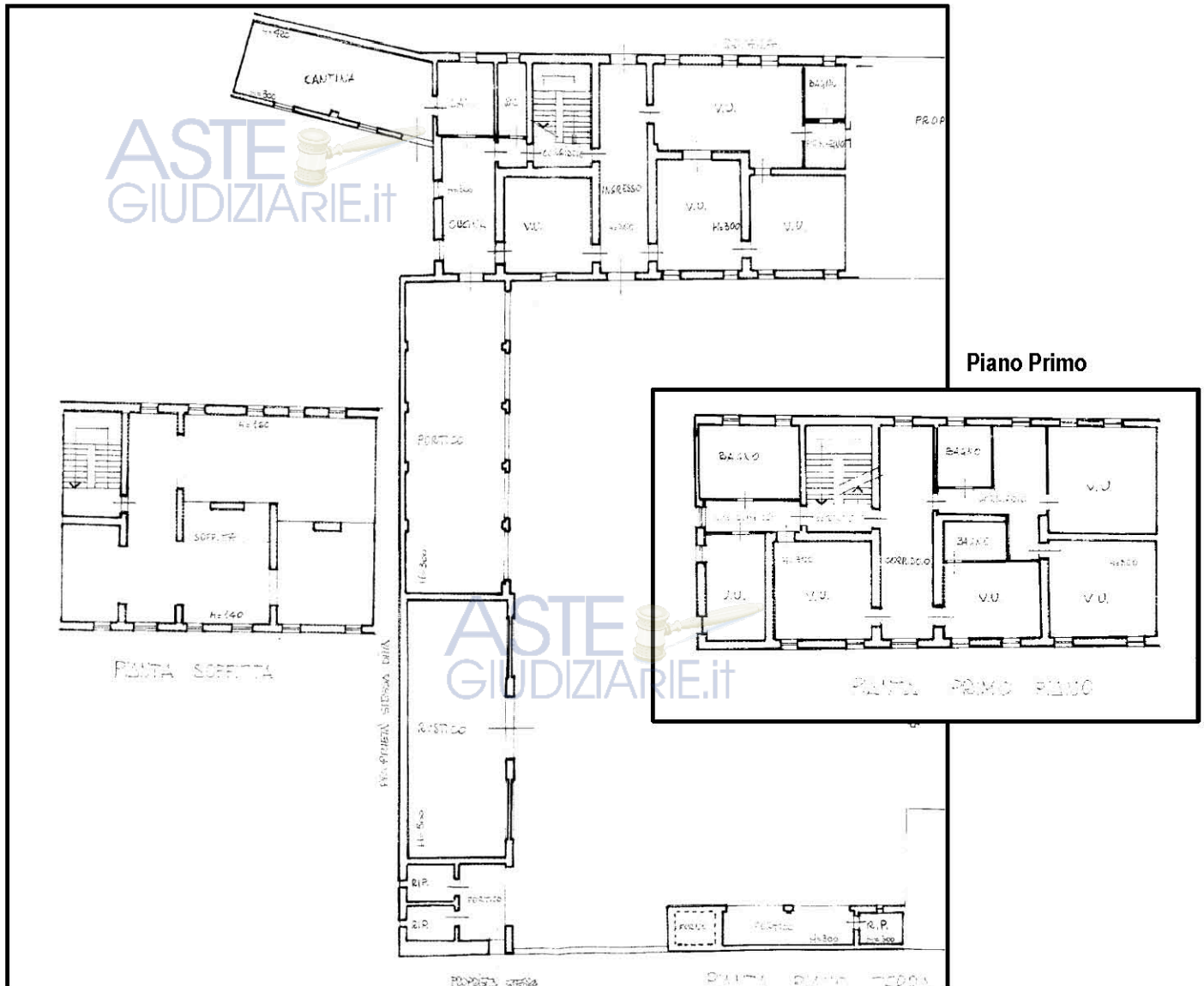
Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità presa in esame, non manifestava vizi e/o difetti di particolare rilevanza, che la tipologia delle finiture risultava di **buona qualità**, che il loro stato di manutenzione e conservazione può essere definito nel complesso **"sufficiente"**.



CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Mapp. 136

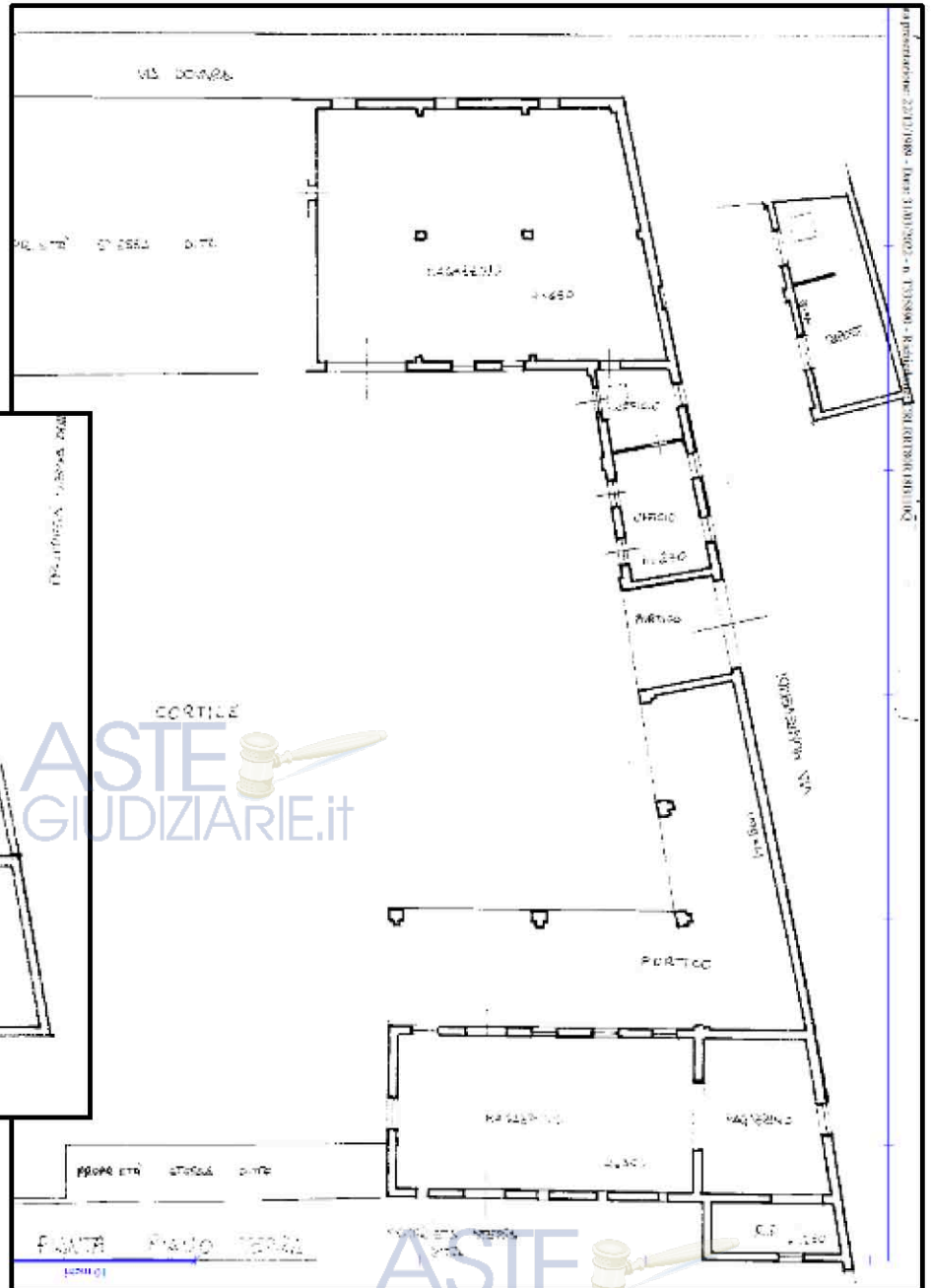
Piano terra – Piano soffitta



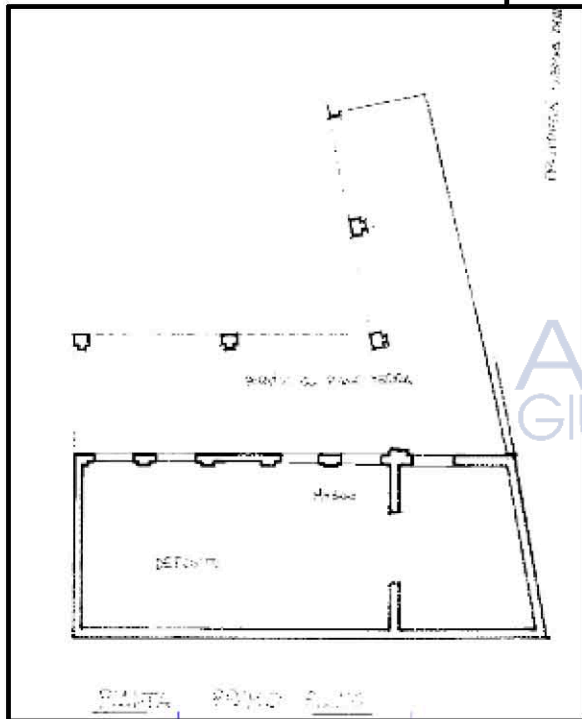
Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Note
Abitazione	624,06	1,00	624,06	PT – P1
Soffitta	243,23	0,50	121,62	P2
Rustici/portico	347,57	0,50	173,79	PT
Sommano			919,46	

Mapp- 139 Sub. 2

Piano terra



Piano Primo



Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Note
			Commerciale	
Magazzino	550,20	1,00	550,20	PT – P1
Portico/Rustici	166,94	0,50	83,47	PT – P1
Sommario			633,67	

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com



CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale. Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente valutazione, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame. Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore.

Stato di possesso

I beni immobili attualmente risultano liberi ed in totale stato di abbandono.

Classe energetica

L'immobile risulta ad oggi sprovvisto di Attestato di prestazione energetica.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.



Limiti e riserve

Premesse estimative:

Nell'affrontare una valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia.

Stanti le considerazioni esposte, i valori che verranno individuati nella relazione di stima che segue devono essere considerati dei valori attuali, ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima.



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com



VALORE DI MERCATO:

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore.

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Regolarizzazione urbanistica: 0,00 %
- Stato d'uso e manutenzione: -30,00 % (-50,00% per rustici e portici)

Si evidenzia come, questa stima preliminare non tenga conto di eventuali deprezzamenti dovuti da problematiche urbanistiche, ad oggi non ancora analizzate, seppur presumibili, constatando la non conformità della situazione catastale.

COMUNE	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE	SUP	COEFF	SUP. COMM.	SVAL	UNITARIO	STIMA
SABBIONETA	136		Abitazione	624,06	1,00	624,06	0,70	€ 700,00	€ 305.789,40
	139	1	Soffitta	243,23	0,50	121,62	0,50	€ 700,00	€ 42.565,25
			Rustici/portico	347,57	0,50	173,79	0,50	€ 700,00	€ 60.824,75
SABBIONETA	139	2	Magazzino	550,20	1,00	550,20	0,70	€ 300,00	€ 115.542,00
	142		Portico	166,94	0,50	83,47	0,50	€ 300,00	€ 12.520,50
SABBIONETA	137			840,00	1,00	840,00	1,00	€ 5,00	€ 4.200,00
SABBIONETA	141		Area pertinenza	2.485,00	1,00	2.485,00	1,00	€ 5,00	€ 18.425,00
			Terreno edificabile	1.200,00	1,00	1.200,00	1,00	€ 50,00	€ 60.000,00
									€ 619.866,90

**Valutazione dell'unità immobiliare che si conviene arrotondare in = € 620.000,00
(Diconsi Euro seicentoventimilaeuro/00).**

Curtatone li 02.05.2022

**Il tecnico incaricato
Geom Roberto Cirelli**

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Elenco delle formalità;
- 6) Nota pregiudizievole.