

STIMA SOMMARIA DI EDIFICIO CIVILE

Relativa ad unità immobiliari site in Via Croce Rossa n. 28 a Castiglione D/S (MN)



La sottoscritta Architetto Elisa Zaglio, con studio tecnico in Via Garibaldi 30 a Castiglione delle Stiviere (Mn) iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Mantova al N° 593, è stata incaricata dall' [REDACTED] redigere la presente perizia di stima riguardante le unità immobiliari site in Via Croce Rossa n. 28 a Castiglione delle Stiviere (MN), identificate al catasto edilizio urbano al foglio n. 23 particella 318 subalterno 1.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale e il reperimento di documentazione catastale presso l'U.T.E. di Mantova, il giorno 27 luglio 2023 eseguii il sopralluogo presso i fabbricati oggetto di stima, posti in Via Croce Rossa n. 28 a Castiglione delle Stiviere (MN).

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, la sottoscritta provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni, titoli abilitativi;
- 2) Consistenza e descrizione del fabbricato;
- 3) Scelta del criterio di stima;
- 4) Valutazioni;
- 5) Conclusioni generali;

1.0) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, TITOLI ABILITATIVI

1.1) Individuazione dei beni

Il bene è composto da una porzione di fabbricato complessivamente disposto su 4 piani (seminterrato, ammezzato, primo e secondo) in Via Croce Rossa n. 28 a Castiglione delle Stiviere (MN). Il bene è posto al piano ammezzato e seminterrato.

Tale unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati come di seguito riportato:

- **ABITAZIONE e CANTINA: Foglio n° 23, Particella 318, subalterno 1**, Categoria A/2, Classe 2 Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq 144, mq 144 escluse aree scoperte – Rendita € 281,99;

- **AUTORIMESSA: Foglio n° 23, Particella 318, subalterno 11**, Categoria C/6, Classe 2 Consistenza 13mq, Superficie Catastale mq 15 – Rendita € 14,10;

Attuali intestazioni:

Piena Proprietà per 2/9

Piena Proprietà per 3/9

Piena Proprietà per 2/9

Piena Proprietà per 2/9

Vedasi Visure Catastali Allegate

1.2) Titoli edilizi abilitativi

La proprietà ha esonerato il tecnico dalla verifica dei titoli edilizi/abilitativi

2.0) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1) Consistenze

L'immobile oggetto di stima ha una superficie pari a complessivi Mq 147. Essa si suddivide nelle seguenti zone: area adibita a residenza con una superficie pari a complessivi Mq 127 (inclusi i ripostigli), balconi pari a Mq 7, cantina di Mq 13 ed autorimessa di Mq 14.

Si allegano planimetrie catastali.

2.2) Descrizione area esterna

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), in zona pianeggiante a destinazione residenziale nella periferia del paese immediatamente fuori dal Centro Storico, ed ai piedi delle zone Belvedere e Fontane.

Il fabbricato è accessibile dalla pubblica via tramite accesso pedonale e carroia. Percorrendo il camminamento pedonale comune a tutte le unità, si accede al portone condominiale ed alle scale.

All'esterno l'immobile, realizzato presumibilmente negli anni sessanta (planimetria catastale in atti datata 1966), si presenta nello stato originario e non pare avere subito interventi di ristrutturazione.

L'edificio è interamente circondato dal cortile condominiale, che risulta piuttosto ampio sul retro, anche se in buona parte utilizzato come spazio manovra ed area parcheggio condominiale.

L'immobile condominiale si sviluppa complessivamente su 4 piani, uno seminterrato, un ammezzato, primo e secondo, con 2 appartamenti per ogni piano. Con una rampa di scale dalla porta d'ingresso condominiale è possibile giungere al piano ammezzato, dove si trova l'immobile oggetto di stima.

2.3) Descrizione area interna

L'abitazione per parte residenziale è disposta su un unico piano, al livello ammezzato, mentre cantina ed autorimessa sono collocati al piano seminterrato.

L'accesso dell'abitazione è costituito da portoncino blindato. Accedendo all'ingresso, troviamo da sinistra un'ampio soggiorno, l'accesso alla zona notte, una sala da pranzo con annesso cucinino. Tutte le tre stanze della zona giorno sono dotate di balconcino. Il balcone del soggiorno risulta chiuso tramite un infisso in alluminio.

Passando alla zona notte, dal disbrigo è possibile accedere, da sinistra verso destra, alla cameretta, ai servizi igienici ed alla camera padronale. Rispetto alla planimetria catastale, risulta nella realtà assente la finestra della cameretta sulla parete est.

Passando dalla scala condominiale è possibile raggiungere la cantina e l'autorimessa al piano seminterrato, poste l'una di fronte all'altra ed allo stato grezzo. Diversamente da quanto riportato in planimetria catastale, la cantina di pertinenza dell'abitazione risulta posizionata di fronte al garage, ed essere quindi la seconda sulla sinistra, anziché la prima.

2.4) Finiture

L'edificio presenta le seguenti finiture esterne: muratura perimetrale in laterizio priva di isolamento e tinteggiatura nella gamma delle terre con intonaci in discreto stato di manutenzione; sistema di oscuramento con tapparelle; finestre dotate di vetro doppio e telaio in PVC. L'edificio presenta una copertura con manto in coppi priva di isolamento termico.

Le finiture interne consistono in pareti in laterizio con intonaco civile tinteggiato, pavimenti in ceramica, porte in legno e vetro. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia autonoma con sistema di distribuzione mediante radiatori a parete. Nel disbrigo della zona notte è posizionato l'unico split dell'impianto di condizionamento. Garage e Cantina, pure intonacati, non paiono tinteggiati ed hanno pavimentazione in cemento. L'immobile non pare essere stato soggetto ad interventi di ristrutturazione successive alla costruzione, ad eccezione della porta d'ingresso e degli infissi esterni.

Si allegano elaborati fotografici.

3) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima scelto è quello comparativo, basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale.

SCELTA DEI VALORI APPLICABILI

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo.

Individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti (medio stato conservativo sia per gli interni che per gli esterni), nel merito si può riferire che attualmente in zona si sono riscontrate le seguenti valutazioni:

- Per fabbricati posti in vendita e aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia si sono riscontrate valutazioni che variano da € 600,00 a € 900,00 circa al metro quadrato.

Al fine di valutare numericamente l'entità economica del bene, si è altresì fatto riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, da cui è possibile evincere, per la medesima zona del comune di Castiglione D/S (Periferica/FONTANE - PALAZZINA - CAMPASSO) per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo "Normale", un valore di mercato approssimativo oscillante tra Euro 550,00 ed Euro 800,00 al metro quadrato, a seconda dello stato conservativo e della differente ubicazione all'interno del complesso residenziale.



Fig. 1 – Zona OMI: Periferica/FONTANE - PALAZZINA - CAMPASSO

Si è pertanto optato per un valore al Mq di Euro 650,00 in considerazione del discreto stato conservativo.

Per le pertinenze dell'immobile principale si sono applicati i seguenti coefficienti: balconi 25%, cantina 50%, autorimessa 50%. Si è infine attribuito al cortile un coefficiente pari al 5%.

Sviluppo del calcolo

Calcolo superficie complessiva: Mq 147,00 (tutti i valori vengono arrotondati al centinaio inferiore o superiore).

Abitazione piano ammezzato: $Mq\ 127 \times €\ 650 \times 100\% = €\ 82.600,00$

Balconi: $Mq\ 7 \times €\ 650 \times 35\% = €\ 1.100,00$

Cantina: $Mq\ 13 \times €\ 650 \times 50\% = €\ 4.200,00$

Autorimessa: $Mq\ 14 \times €\ 650 \times 50\% = €\ 4.600,00$

Si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione dell'intero fabbricato: €92.500,00, **che per motivi prudenziali si arrotonda ad € 90.00,00.**



CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta, la sottoscritta è pervenuta alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 28/07/2023, è di Euro 90.000,00 (Euro novantamila/00);

Castiglione delle Stiviere, li 28/07/2023

Allegati:

Fotografie

Visure Catastali

Planimetrie Catastali

Valutazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

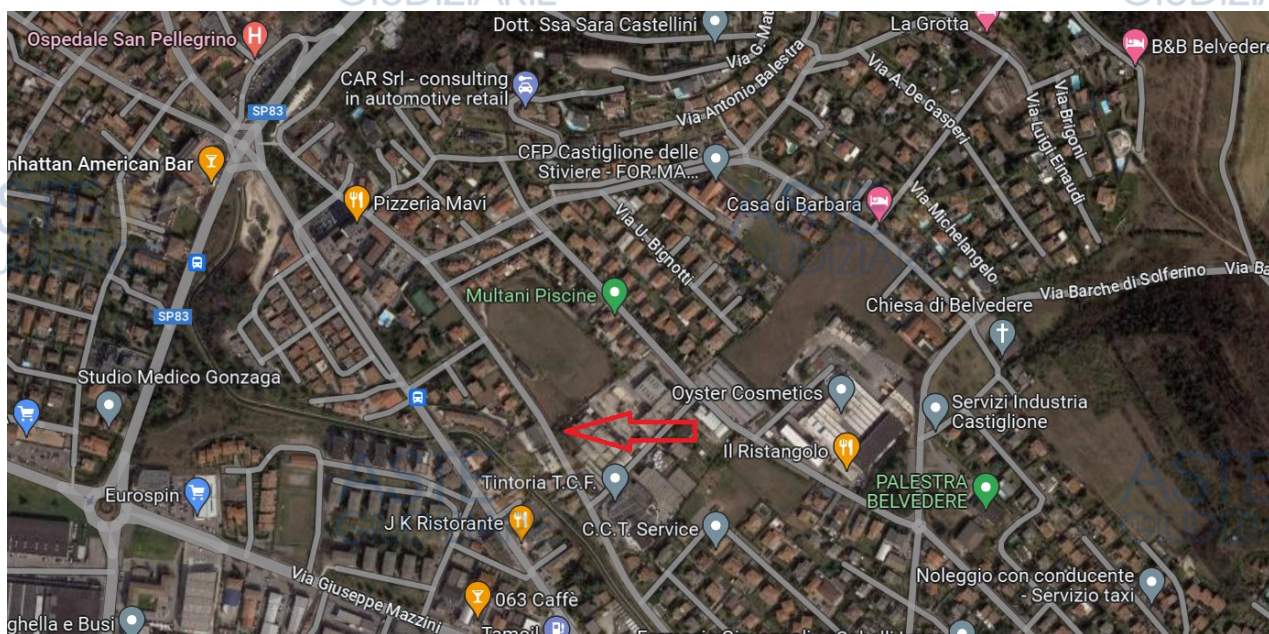
Il tecnico

Architetto Elisa Zaglio



Doc. 1: Documentazione fotografica

Riguardante il fabbricato sito in Via Croce Rossa n. 28 a Castiglione delle Stiviere (MN)

Inquadramento nel quartiere residenziale**Interni**

STIMA IMMOBILE VIA CROCE ROSSA N. 28,
CASTIGLIONE D/S (MN)

ALLEGATO 1

STUDIO
ZAGLIO

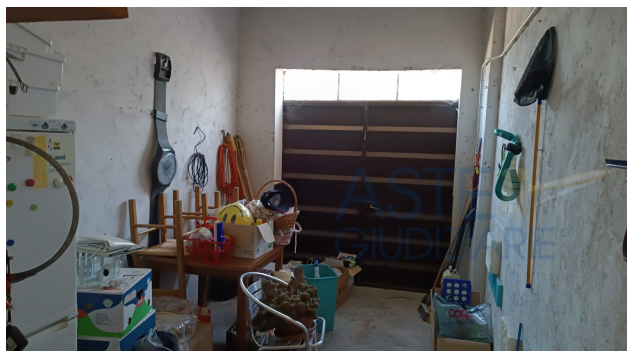
STUDIO
TECNICO E LEGALE
SPECIALIZZATO
NELLA CONSULENZA
IMMOBILIARE

Arch. Elisa Zaglio
Avv. Roberto Zaglio
Tel./Fax: 0376/630107

Via Garibaldi n. 30
Castiglione delle Stiviere (MN)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA IMMOBILE VIA CROCE ROSSA N. 28,
CASTIGLIONE D/S (MN)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO
ZAGLIO

STUDIO
TECNICO E LEGALE
SPECIALIZZATO
NELLA CONSULENZA
IMMOBILIARE

Arch. Elisa Zaglio
Avv. Roberto Zaglio
Tel./Fax: 0376/630107

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Garibaldi n. 30
Castiglione delle Stiviere (MN)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esterni



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA IMMOBILE VIA CROCE ROSSA N. 28,
CASTIGLIONE D/S (MN)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MOD. LARIO
F. Cat. S. T. 344



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 637)

Modello A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) ①

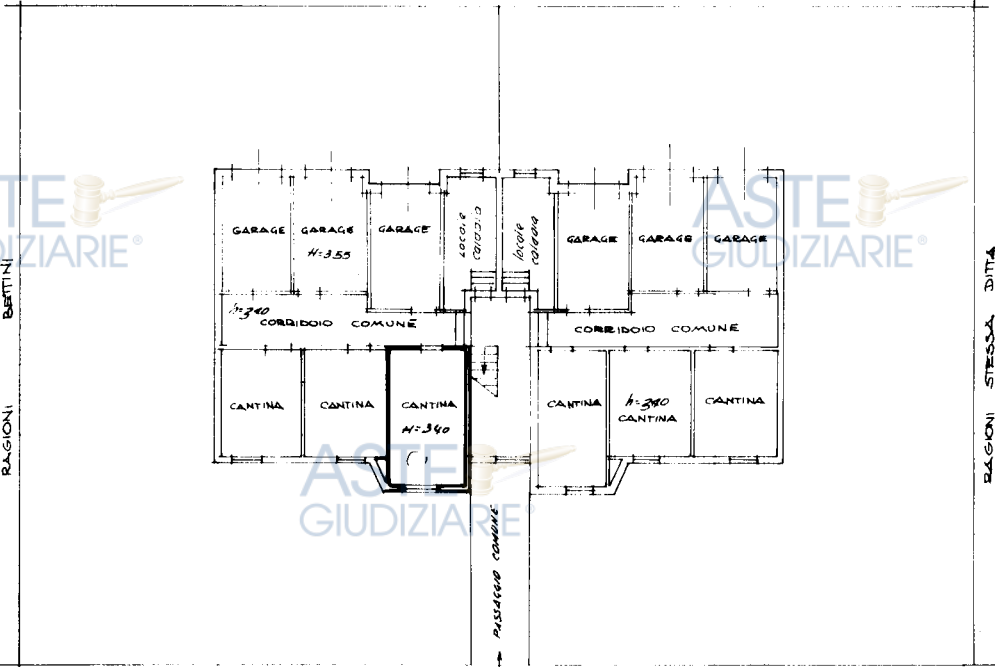
Lire
30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CASTIGLIONE/STIVIERE** in STR. COM. DI SOLFERINO

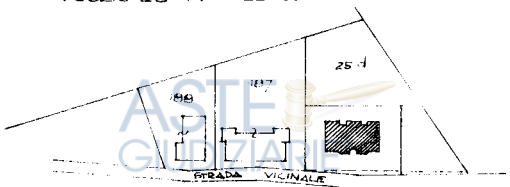
Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MANTOVA**

RAGIONE
STESSA
DITTA



ESTRAITO DI MAPPA A SCALA 1:2000
FOGLIO 23 - MAPPA 25 c. b





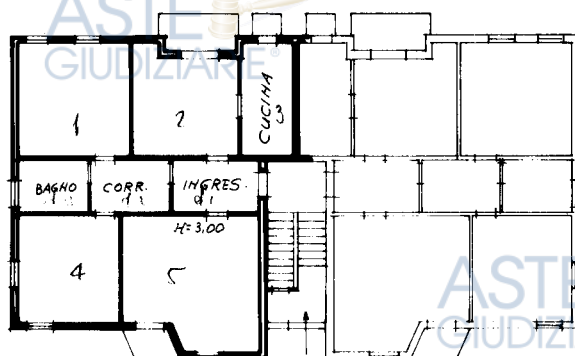
piano scattinato

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

pianta piano rialzato



MODULARIO
F. C. 5.17 366



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

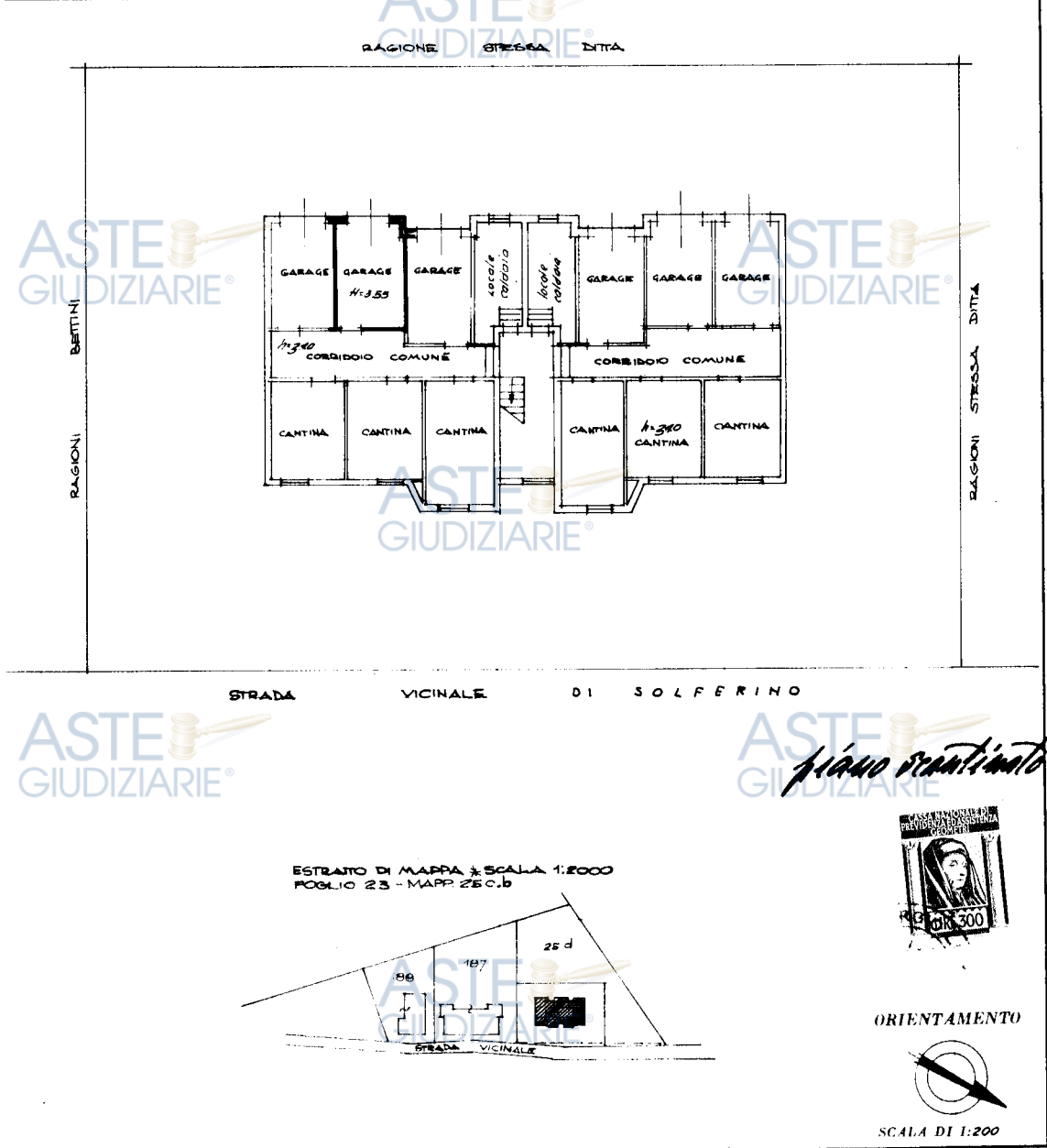
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CASTIGLIONE/STIVIERE** Via *Com.le di Solferino*
Di XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MANTOVA**

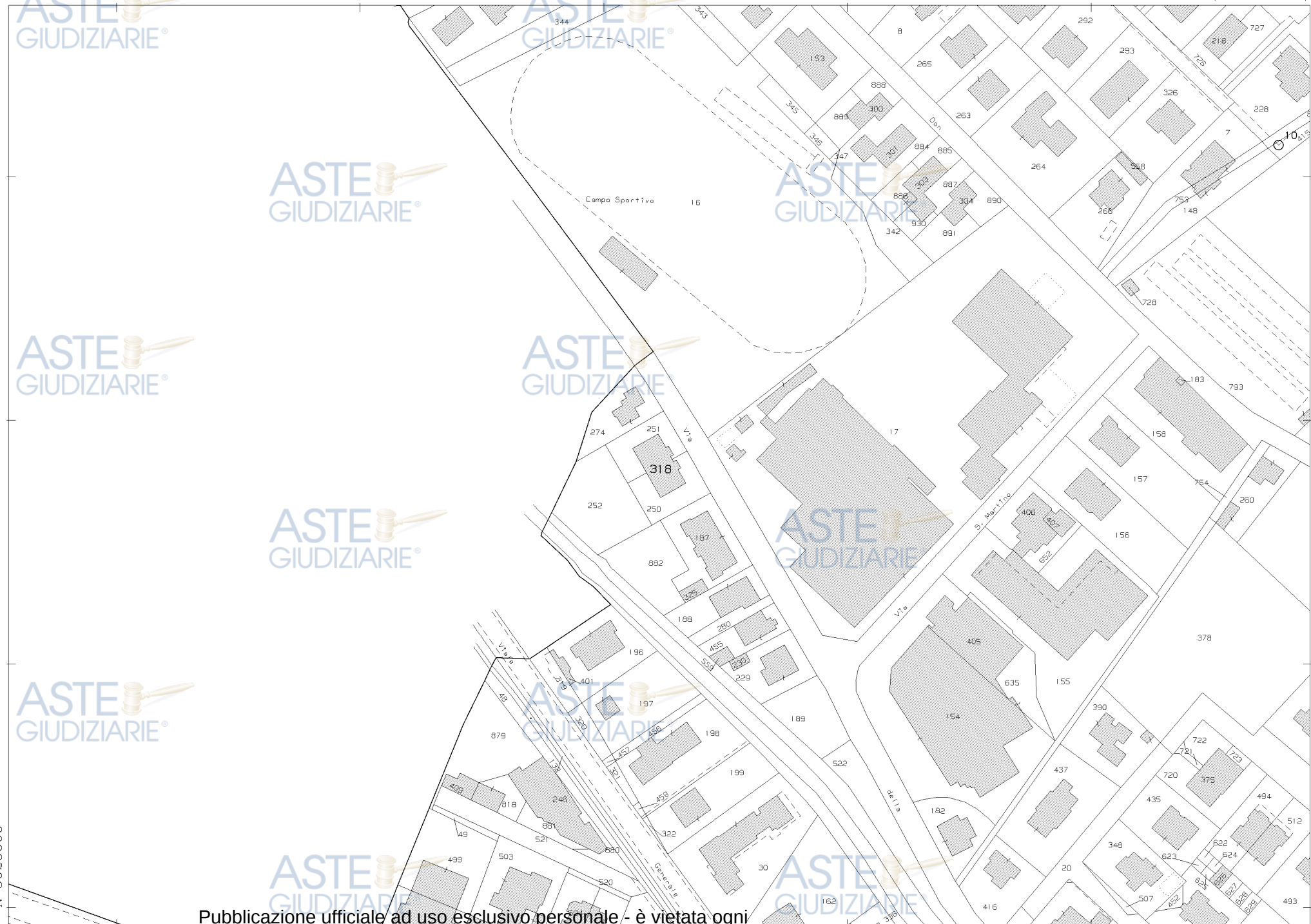
Lire
30



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 	Compilata dal <i>Geom. Giorgio Lucchini</i> (Titolo, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <i>Mantova</i> DATA 8-3-1966 Firma: 

Ultima planimetria in atti

N=5026600



Comune: (MN) CASTIGLIONE D. STIVIERE
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
19-Lug-2023 15:40:15
Foglio: 23
metProtocollo pratica T252444/2023