

PERIZIA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Arch. Matteo Giavara, professionista con studio in Virgilio, via Ungaretti n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Mantova al n°408 incaricato dal procuratore fallimentare dott. Michele Ballasini, redige la seguente perizia di stima.

Identificazione Immobili e proprietà:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione consiste in un edificio ad uso residenziale su lotto proprio di 1970 mq nella frazione di Bell'Acqua di Redonesco, via Gerole n°4.

L'immobile in corso di costruzione è insisto su un terreno che attualmente è censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Redonesco (MN) al:

- **Fg. 8 mapp. 86** Seminativo , classe 2, sup. Ha.1680, RD 15,36€ RA 13,88€
- **Fg. 8 mapp. 224** Prato irriguo , classe 2, sup. Ha.290, RD 2,47€ RA 2,40€.

L'immobile non risulta pertanto ancora censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in quanto i lavori di fatto non sono stati ancora ultimati e non si è provveduto all'accatastamento finale. L'immobile è stato realizzato in forza della pratica Edilizia n°42/2004 ovvero con Permesso del 10-09-2004 prot.4326, successiva variante con Denuncia di inizio Attività n°5118 di prot. del 26-10-2004 e successivo Permesso di Costruire n°5363 del 21-12-2004. Per l'ultimazione dei lavori si necessita ulteriore pratica urbanistica per l'autorizzazione di "ultimazione lavori" con Permesso di Costruire.

Gli immobili risultano di proprietà dei sig.

Descrizione Generale Immobile:

L'edificio in corso di costruzione è costituito di un unico corpo di fabbrica comprendente l'abitazione e l'ampia autorimessa. L'abitazione su area di corte esclusiva da diretto affaccio sulla via Gerola tramite passo pedonale e carraio nella esistente recinzione.

Il corpo principale dell'abitazione disposto al piano terra e primo comprende, ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, dispensa, bagno, studio, corridoio con scala di accesso al piano superiore, tre camere da letto, bagno, corridoio oltre ad un ampio porticato e balcone. L'autorimessa posta sul retro dell'immobile è costituita di un unico ampio vano.

La struttura in muratura e cemento armato risulta tradizionale con tetto a falde cementizie e solaio intermedio laterocementizio. L'intera struttura è intonacata sia internamente che esternamente. Il porticato è dotato di pilastri con rivestimento in mattoni faccia vista. La copertura è dotata di manto di tegole cementizie e lattoneria in rame. Le murature esterne non sono tinteggiate mentre quelle interne risultano già tinteggiate a tinta unita. Le pavimentazioni sia dell'abitazione che dell'autorimessa, oltre che del portico, sono in mattonelle di gres. I rivestimenti per servizi igienici e cucina, sono anch'essi

in mattonelle di gres. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuranti esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, quella di ingresso in legno massello pantografata. Le porte carrabili di accesso all'autorimessa non sono ancora state posate. Bancali, soglie e rivestimento della scala interna sono in marmo di Verona. L'impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento è alimentato da gas di rete con caldaia murale. L'acqua sanitaria deriva da pozzo di proprietà. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. E' inoltre presente l'impianto di condizionamento con moto condensante esterna e split interni.

Fattori di pregio e di deprezzamento

La struttura è in ottime condizioni di manutenzione in quanto di nuova costruzione. Inoltre è di fatto già abitabile in quanto ha tutti i servizi necessari per risiedervi.

La zona agricola alla periferia di Redondesco, nelle vicinanze della discarica di Mariana Mantovana, non è particolarmente appetibile.

L'area edificabile risulta senza opere di urbanizzazione significative. Trattasi infatti di zona agricola con agglomerato di case direttamente sulla pubblica via.

Ancora ben presente la crisi del mercato immobiliare con una forte contrazione delle vendite.

L'immobile non risulta ancora ultimato per quanto concerne le pratiche urbanistiche e il rilascio dell'agibilità finale.

Potenzialità future e riuso

L'unica potenzialità per un futuro riuso ed utilizzo rimane quella attuale di residenza.

Valutazione Immobile

Da quanto sopra descritto ritengo si possa redigere la seguente valutazione di stima corrispondente al più probabile valore venale dell'unità immobiliare in oggetto.

Considerando che la struttura è ancora in fase di ultimazione e che trattasi di unità unifamiliare in zona poco appetibile, si ritiene corretto per il calcolo del valore dell'immobile l'utilizzo del costo di ricostruzione. Inoltre essendo la pratica urbanistica incompleta, nel valore di ricostruzione non sono considerate le spese tecniche ed urbanistiche.

A comparazione del valore delle aree si ritiene di poter prendere come dato certo il valore delle aree a fini ICI per il 2010 determinato con delibera Comunale.

-Valore dell'edificio:

| | Sup. Lorda (mq) | Coefficiente | Sup. Virtuale (mq) |
|------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Abitazione | 209 | 1,00 | 209,0 |
| Portico | 55 | 0,40 | 22,0 |

| | | | |
|------------------|----|------|---------------|
| Balcone-terrazzo | 3 | 0,20 | 0,6 |
| Autorimessa | 71 | 0,50 | 35,5 |
| Sommano totali | | | 267,10 |

Si considera un costo di ricostruzione unitario pari ad 800,00 €/mq
mq 267,10 x 800,00 = € 213.680,00 (duecentotredicimilaseicentottanta,00)

-Valore dell'area:

| | Sup. Lorda (mq) | Coefficiente | Sup. Virtuale (mq) |
|----------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Area | 1970 | 1,00 | 1970 |
| Sommano totali | | | 1970 |

Si considera un valore del terreno unitario pari ad 25,00 €/mq
mq 1970 x 30,00 = € 59.100 (cinquantanovemilacento,00)

Pertanto dalle considerazioni sopra effettuate sulle condizioni dell'immobile e dal suo grado di commerciabilità, si ritiene che il valore attuale di libero mercato dell'edificio al 15 dicembre 2010 sia pari a:

€ 272.780,00 (diconsi duecentosettantaduemilasettecentottanta,00)

Mantova, li 17-12-2010

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Arch. Matteo Giavara



ALLEGATI

- A- Visure catastali;
- B- Estratto di mappa catastale;
- C- Permesso di Costruire n°5363 del 21-12-2004;
- D- Documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI MANTOVA

sezione fallimentare



Fallimento n° 30/2010

a carico di :

giudice delegato dott . Andrea Gibelli

curatore del fallimento : dott. Michele Ballasini



INTEGRAZIONE

ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SOGGETTO A PROCEDURA DI FALLIMENTO SITO NEL COMUNE REDONDESCO (MN)

Premessa

In data 17/12/2010 veniva redatta dal sottoscritto arch. Matteo Giavara nato a Mantova il 30/12/1971, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Mantova al n°408, con studio in Borgo Virgilio via Ungaretti Virgilio n°1, la valutazione del compendio immobiliare nel procedimento di fallimento a carico di .

Nella valutazione venivano citati gli atti urbanistici autorizzativi e l'assenza di iscrizione dell'immobile al Catasto dei Fabbricati. Il medesimo fabbricato, ultimato nelle sua parti, era stato accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate-Territorio in data 15/11/2011 prot. MN0241757 ai sensi del DL 78/2010 per gli edifici "mai dichiarati".

In data 4/5/2016 veniva redatta variazione catastale con Tipo Mappale e Docfa, al fine di inserire nella banca dati le planimetrie catastali e determinare una consistenza e rendita catastale realistica, oltre a permettere la futura assegnazione/vendita con regolare situazione catastale.

Si è resa necessaria l'analisi della documentazione urbanistica visionata e reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di RedonDESCO (MN) con idoneo accesso agli atti eseguito dal sottoscritto perito.

Descrizione stato urbanistico dell'immobile

Tutto quanto precedentemente premesso, l'analisi della documentazione urbanistica ha evidenziato come l'immobile sia stato autorizzato alla costruzione con richiesta di permesso di costruire del 10/09/2004 prot. 4326 (pratica edilizia n.42/2004) e successiva Comunicazione di Inizio Attività del 26/10/2004 prot. 5118 (pratica edilizia 45/2004) a firma del geom.

e richiedente , che hanno prodotto il rilascio del Permesso di Costruire del 21/12/2004 prot.5363/r. E' stata inoltre presentata Denuncia di Inizio Attività in variante in data 04/09/2007 prot. 4905 a firma del geom. e richiedente

. In data 25/01/2007 prot.5333 è stata depositata la dichiarazione di fine lavori e attestata la fine lavori in data 10/09/2007.

Si specifica che tra la documentazione visionata non è stata reperita la richiesta di abitabilità dell'immobile e dei documenti necessari alla sua richiesta. Inoltre che non è stata reperita, in assenza di fognatura comunale, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche negli strati superficiali o per sub irrigazione. E' stata identificata la presentazione della pratica delle strutture portanti il fabbricato con consegna in data 23/11/2005 al prot.6001.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) della regione Lombardia. L'analisi della documentazione e dello stato dei luoghi ha permesso di determinare che l'edificio è posto a circa 55 cm dal confine di proprietà con l'adiacente mapp.237 del fg. 8 in deroga alla distanza minima di legge, senza che sia presente una specifica autorizzazione del proprietario confinante.

Conclusione e stima dei costi per ultimazione pratiche edilizie

Ai fini del libero e completo utilizzo dell'immobile con conclusione delle pratiche edili e l'ottenimento dell'abitabilità, la procedura dovrà ottenere l'assenso del confinante, circa la posizione dell'edificio inferiore a quanto prescritto dalle leggi e regolamenti vigenti, secondo quanto specificato dall'art.42 delle Norme Tecniche di Attuazione del locale Piano del Governo del Territorio del Comune di Redondesco.

A proprietà acquisita, per il completo utilizzo dell'immobile, l'aggiudicatario/proprietario dovrà presentare, se lo ritiene, la richiesta di abitabilità (essendo già protocollata la dichiarazione di fine lavori) e ottenere l'autorizzazione dello scarico acque reflue per sub irrigazione.

Si stimano pertanto i probabili costi per la totale regolarizzazione dell'immobile ovvero per le pratiche di autorizzazione allo scarico in fognatura e relativo collaudo, la predisposizione delle pratiche e/o documenti obbligatori per la richiesta di abitabilità considerando che è presente il solo accatastamento, stimati pertanto in euro 8.500,00 (diconsi euro ottomilacinquecento/00). Inoltre la ritardata presentazione della richiesta di abitabilità rispetto alla fine lavori, è soggetta a sanzione da parte del Comune di Redondesco da un minimo di 77,00 euro a 464,00 euro ai sensi dell'art.24 comma 3 e art.25 comma 1 del DPR 380/2001. La consistenza della sanzione è a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Valutazione aggiornata al prezzo di "vendita forzata"

Considerato che la valutazione di perizia " a valore di mercato" è stata redatta con il metodo del costo di ricostruzione pari a 272.780,00 euro (diconsi duecentosettantaduemilasettecentottanta/00), considerata la situazione attuale del mercato e l'attuale situazione dell'immobile si determina il valutare dell'immobile " a vendita forzata" o "pronto realizzo".

Si definisce pertanto una riduzione del valore di mercato ottenuto pari al 20% circa.

Pertanto il valore dell'immobile "a vendita forzata" pari a 220.000,00 euro (dicono duecentoventimila/00).

Borgo Virgilio (MN), li 04/12/2017


Il perito estimatore
Arch. Matteo Giavara












Allegati:

- 1 – Permesso di costruire n°42/2004+variante DIA45/2004 del 21/12/2004 prot. n.5363/r;
- 2 - Denuncia Inizio Attività del 04/09/2007 prot.4905;
- 3 – Piante di progetto approvato (Denuncia inizio Attività del 04/09/2007 prot.4905);
- 4 – Dichiarazione di fine lavori prot.5333 del 25/01/2017.



Borgo Virgilio, li 04/12/2017

Il perito estimatore

Arch. Matteo Giavara

