

architetto Massimo Parma

Via Teatro Vecchio 13 - 46100 Mantova
telefono cell. (+39) 348 5296872
e-mail: architettomassimoparma@gmail.com
pec: massimo.parma@archiworldpec.it
P.I. 02160430209 C.F. PRM MSM 67E18 E897 S
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
e Conservatori della Prov. di Mantova n° 370
Albo C.T.U. del Tribunale di Mantova n° 784

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gent.ma

Avv. Francesca Mironi

Via Guerrieri Gonzaga, 12

46.100 Mantova

francesca.mironi@libero.it

AGGIORNAMENTO PERIZIA E.I. 327/2017 R.G.E. - Tribunale di Mantova

Oggetto: eredità giacente del de cuius



ASTE
GIUDIZIARIE.it

GENNAIO 2024

Io sottoscritto arch. Massimo Parma PRMMSM67E18E897S con studio in Mantova Via Teatro Vecchio, 13, già CTU incaricato per l'E.I. 327/2017 del Tribunale di Mantova –

per la perizia di stima degli immobili in seguito descritti ed identificati, su mandato dell'Avv.

Francesca Mironi del Foro di Mantova, con studio in Mantova, Via Guerrieri Gonzaga n. 12 in qualità di curatore della eredità giacente del de cuius

in

forza di decreto di nomina emesso dal Tribunale di Mantova, n. 1758/2020 Cron. del 28.02.2000, dal G.U. dott. Valeria Monti, tutto ciò premesso,

dichiaro di

- aver effettuato il sopralluogo di verifica delle condizioni degli immobili in oggetto in data 13/01/2024
- aver constatato che ad oggi gli immobili in oggetto non risultano occupati
- aver valutato il mutato stato di deperimento generale a causa dell'assenza di ogni minima opera di manutenzione, relativa a tutti gli immobili ispezionati
- di reputare opportuno rettificare il valore di stima determinato nella perizia del 01.03.2018

1. - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 2

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6
Casa di civile abitazione disposta su tre livelli con al piano terra locali zona giorno, al piano secondo due camere da letto e bagno ed al piano secondo locali soffitta. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 4, Part. 6, Sub. 1, Categoria A3** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 80.000,00

Non sono stati reperiti comparabili utili ai fini della valutazione, quindi si procede con la determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione diretta dei redditi. Il canone di locazione è stato determinato a seguito di un attenta analisi di mercato. Procedimento: Valore determinato mediante il procedimento della Direct capitalization - Stima a Diretta capitalizzazione. La direct capitalization è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (R) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i), oppure moltiplicandolo per un fattore (GRM). Il metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione. Valore = $\frac{R}{i}$ ovvero Valore = $R \cdot GRM$ dove GRM = $\frac{1}{i}$ ovvero l'inverso del saggio

di capitalizzazione. Saggio di capitalizzazione: Mortgage Nei mercati dinamici e attivi i saggi di capitalizzazione degli immobili sono direttamente espressi dal mercato come rapporto fra i redditi e i prezzi dello stesso segmento di mercato. Nei mercati stagnanti o poco attivi i saggi di capitalizzazione possono essere calcolati, in modo indiretto attraverso la media ponderata tra il saggio di interesse del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare (equity) e riferito al procedimento di capitalizzazione diretta. La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare. Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è un saggio lordo. Saggio Mortgage and equity components: 6,0 % Canone lordo annuo di locazione (€ 425,00x12) € 4.200,00. La Stima a Diretta capitalizzazione è posta pari al rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione..

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm

Garage al piano seminterrato con annessa area esclusiva. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 5, Sub. 3, Categoria C6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO AL 01.03.2018

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	154,12 mq	520,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00	€ 80.000,00
Bene N° 8 - Garage Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm	10,55 mq	520,00 €/mq	€ 5.500,00	100,00	€ 5.500,00
Valore di stima:					€ 85.500,00

Valore di stima: € 85.500,00 (perizia del 01.03.2018)

Valore di mercato: € 85.500,00

- riduzione del valore per assenza garanzia: € 4.000,00;
- stato di possesso: € 2.000,00 inteso come capitalizzazione del mancato reddito dovuto alla non immediata disponibilità del bene.
- costi per sanatoria e demolizione: € 7.000,00
- deprezzamento per inagibilità: € 7.500,00

Valore a basa d'asta: € 65.000,00 al 01.03.2018

AGGIORNAMENTO PERIZIA al 19.01.2024

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	154,12 mq	480 €/mq	€ 73.977,60	100,00	€ 73.977,60
Bene N° 8 - Garage Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm	10,55 mq	300 €/mq	€ 3.165,00	100,00	€ 3.165,00
Valore di stima:					€ 77.142,60
Arrotondamento					€ 77.000,00

Valore di mercato: € 77.000,00

- riduzione del valore per assenza garanzia: € 4.000,00;
- costi per sanatoria e demolizione: € 7.000,00
- deprezzamento per inagibilità: € 7.500,00
- **Valore a basa d'asta: € 58.500,00** aggiornato al 19.01.2024

2. - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 4

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
- Laboratorio al piano seminterrato composto da due locali principale, due locali accessori e bagno. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 5, Sub. 1, Categoria C3, Graffato 6/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Non sono stati reperiti comparabili utili ai fini della valutazione, quindi si procede con la determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione diretta dei redditi. Il canone di locazione è stato determinato a seguito di un attenta analisi di mercato. Procedimento: Valore determinato mediante il procedimento della Direct capitalization - Stima a Diretta capitalizzazione. La direct capitalization è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (R) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i), oppure moltiplicandolo per un fattore (GRM). Il metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione. $\text{Valore} = R/i$ ovvero $\text{Valore} = R \cdot \text{GRM}$ dove $\text{GRM} = 1/i$ ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione. Saggio di capitalizzazione: Mortgage Nei mercati dinamici e attivi i saggi di capitalizzazione degli immobili sono direttamente espressi dal mercato come rapporto fra i redditi e i prezzi dello stesso segmento di mercato. Nei mercati stagnanti o poco attivi i saggi di capitalizzazione possono essere calcolati, in modo indiretto attraverso la media ponderata tra il saggio di interesse del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare (equity) e riferito al procedimento di capitalizzazione diretta. La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare. Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è un saggio lordo. Saggio Mortgage and equity components: 6,0 % Canone lordo annuo di locazione (€ 250,00x12) € 3.000,00. La Stima a Diretta capitalizzazione è posta pari al rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione. Tale valore è uguale a 50.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO AL 01.03.2018

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm	97,80 mq	520,00 €/mq	€ 50.000,00	100,00	€ 50.000,00
Valore di stima:					€ 50.000,00

Valore di mercato: € 50.000,00

- riduzione del valore per assenza garanzia: € 3.000,00;
- stato di possesso: € 2.000,00 inteso come capitalizzazione del mancato reddito dovuto alla non immediata disponibilità del bene.

Valore a basa d'asta: € 45.000,00 al 01.03.2018

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm	97,80 mq	440,00 €/mq	€ 43.032,00	100,00	€ 43.032,00
Valore di stima:					€ 43.032,00
Arrotondamento					€ 43.000,00

Valore di mercato: € 43.000,00

- riduzione del valore per assenza garanzia: € 3.000,00;
- **Valore a basa d'asta: € 40.000,00** aggiornato al 19.01.2024

3. – RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

In merito alla situazione catastale delle unità oggetto d'esame, con particolare riferimento a quelle censite al foglio 4 particella 5 sub. 1 (porzione del laboratorio), particella 5 sub. 2 (garage) e particella 5 sub. 3, tutte le planimetrie catastali e tutte le mappe catastali, quelle di formazione (cessato catasto), quelle d'impianto e le successive riportano il confine diritto e in allineamento al fianco della particella 6.

Tale situazione è rappresentata anche nelle pratiche edilizie esaminate.

A seguito del rilievo strumentale e del raffronto con la mappa catastale d'impianto, le linee di confine interessate risultano costituite già al momento della formazione delle prime mappe catastali (denominate mappe del cessato catasto).

Il rilievo strumentale eseguito conferma uno sconfinamento di circa 35-40 cm verso la particella 4 e di circa 1,90 metri verso l'area demaniale. Non esistono frazionamenti che hanno modificato i confini appena descritti

Tale situazione configura la necessità di procedere con la richiesta di assenso al frazionamento della proprietà di terzi (particella 4) e acquisto della porzione da parte della procedura e/o futuri assegnatari dei beni. Qualora non sia possibile procedere all'acquisto della porzione realizzata su area di terzi occorrerà prevedere la demolizione della porzione immobiliare. Attualmente non è possibile procedere alla quantificazione dei costi di frazionamento e acquisto della porzione o della demolizione.

Per la porzione di tettoia facente parte della particella 5 sub. 3, realizzata su area Demaniale, non potendo procedere alla regolarizzazione, occorre prevederne la demolizione e ripristino dei luoghi.

Si segnala inoltre che la particella 184, definita sui modelli catastali 57 come una vecchia latrina, comune alle proprietà dell'esecutato ed alla parte confinate (particella 7 sub. 309 e 7 sub. 310) risulta demolita. Trattandosi di una parte comune l'ufficio Territorio - Agenzia delle Entrate ritiene che la correzione della mappa debba essere eseguita da tutti gli intestatari, presentando modello DOCFA per individuazione degli intestati e successivamente modello Tipo Mappale per la demolizione e fusione della particella 184 con il mappale 8 sub. 13 (area cortiva comune).

In merito all'unità abitativa censita con particella 6 sub. 2 si segnala che l'altezza interna dei locali, indicata in cm 250, non corrisponde al minimo per l'utilizzo dei locali ai fini abitativi, imposto dal Regolamento d'Igiene, pari a cm 270. Pertanto i locali non sono abitabili. Occorre procedere con la richiesta di deroga all'altezza interna dei locali al fine di renderli abitativi, previa verifica presso il competente servizio dell'Azienda Sanitaria Locale e presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Suzzara della possibilità di ottenere tale deroga.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto trasmette la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 19.01.2024

Arch. Massimo Parma

