

Via Vittorino da Feltre nr. 63/D - 46100 Mantova (MN)

Tel. e fax 0376/1331926 - cell. 335/403045

e.mail: barbara.marcomini@vodafone.it

pec: barbara.marcomini@geopec.it

STUDIO TECNICO

Mantova, lì 24.Marzo.2021

Spett. **CURATORE DELL' EREDITA'**
GIACENTE NERI FRANCESCO
Avv. FRANCESCA MIRONI
Via G. Gonzaga n. 12
46100 Mantova (MN)

Sig.a

RIFERIMENTO: Fabbricato sito in Motteggiana (MN) Via F.lli Cervi n. 62/64 di proprietà del
Sig.

OGGETTO: Giudizio di stima

A seguito di Vs/ incarico, in data 16.Dicembre.2020 ho tentato di effettuare un sopralluogo presso l' immobile ma, nonostante all' interno fossero presenti delle persone, non è stato possibile eseguire il sopralluogo per visionare l' interno dell' edificio di cui in riferimento.

Trattasi di una parte di caseggiato con rustici facente parte di un complesso di casette a due piani ex rurali alle quali si accede direttamente dalla strada. Sul retro sono presenti un cortile comune e un piccolo terreno agricolo.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il compendio immobiliare è costituito da 4 unità abitative di tipo economico con relativi rustici. Non essendo stato possibile visionare l'interno degli immobili sono impossibilitata a verificare la correttezza delle planimetrie catastali, che peraltro sono datate 1939,1967 e 1971, nonché mi è impossibile esprimere una valutazione in merito alla situazione manutentiva degli interni. Facendo ricerche presso il Comune di Motteggiana ho constatato che sono stati presentati una D.I.A. (prot. 2618 del 18/04/2004) per la sistemazione urgente di una porzione della copertura - opera eseguita - e successivamente è stato richiesto ed ottenuto il permesso di costruire n. 47/2005 per la ristrutturazione dell'immobile in generale.

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

In merito a queste ultime opere ho contattato il collega geom. Mauro Sabbadini (tecnico allora incaricato dal Sig. _____ che mi ha confermato che detta ristrutturazione è effettivamente iniziata ma non è stata portata a termine. Infatti anche la pratica presso il Comune risulta non terminata.

Il progetto prevedeva appunto la ristrutturazione totale dell'immobile con la creazione di 3 unità abitative su due piani, tre autorimesse in edificio staccato e dei rustici di pertinenza.

Basandomi sulle tavole di disegno reperite presso il Comune di Motteggiana ho ricavato le seguenti superfici:

- Abitativa lorda mq. $(90,70 + 24,30 + 23,30) \times 2 = 276,60$
- Rustici lorda mq. $(61,00 + 17,10 + 22,90) = 101,00$
- Terreno agricolo mq. 1.100,00 da visura catastale

** ** *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (allegato n. 2)

L'immobile qui in stima è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Motteggiana come segue:

- **foglio n. 7 mappali 48 e 58 (graffato)**, Via Modrone n. 117 (ora via F.lli Cervi), piano T-1; Cat. A/5 cl. 2^a; cons. vani 3,5, Superficie catastale mq. 55; rendita Euro 83,15.=
- **foglio n. 7 mappali 53, 59 sub. 2 e 74 sub. 3 (graffati)**, Via Modrone n. 121 (ora via F.lli Cervi), piano T-1; Cat. A/5 cl. 1^a; cons. vani 5, Superficie catastale mq. 81 (Totale escluse aree scoperte: 79 mq.); rendita Euro 100,71.=
- **foglio n. 7 mappali 54 sub. 2 e 59 sub. 1 (graffato)**, Via Modrone n. 111 (ora via F.lli Cervi), piano T-1; Cat. A/5 cl. 3^a; cons. vani 5, Superficie catastale mq. 88; rendita Euro 139,44.=
- **foglio n. 7 mapp. 74**, Via Modrone n. 119 (ora via F.lli Cervi), piano T-1; Cat. A/5 cl. 1^a; cons. vani 3,5, Superficie catastale mq. 44; rendita Euro 70,50.=

Fra i seguenti confini, riferiti all'intera proprietà:

- a nord, con la Via F.lli Cervi;
- a est, con il cortile comune mapp. 60;
- a sud, per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 60 (cortile comune) e, per secondo tratto con le ragioni di altra ditta;
- a ovest, con le ragioni di altra ditta.

No è stato possibile verificare la congruità catastale delle planimetrie prelevate presso l'Agenzia delle Entrate.

Il terreno qui in stima è identificato catastalmente al NCT del Comune di Motteggiana come segue:

- foglio n. 7 mapp. 55, Qualità Semin. Arbor. Classe 2^a; ha 0 are 11 ca 00; R.D. 10,46 – R.A. 9,09.

Fra i seguenti confini, riferiti all'intera proprietà:

- a nord, per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 53, per secondo tratto con le ragioni di cui al mapp. 54 e, per terzo ed ultimo tratto, con le ragioni di cui al mapp. 60 (cortile comune);
- a est, con le ragioni di cui al mapp. 70;
- a sud, con le ragioni di altro Foglio (Comune di Suzzara);
- a ovest, per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 73 e, per secondo tratto, con le ragioni di cui al mapp. 52.

** ** *

INTESTAZIONE DEL BENE

Attualmente, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali gli immobili risultano intestati al Sig.

deceduto in data

14/11/2018.

Gli immobili in stima sono pervenuti in proprietà al de cuius per la quota di $\frac{1}{2}$ per compravendita atto notaio Omero Araldi del 22/03/2005 rep. 67627/15344 Trascritto a Mantova in data 18/04/2005 ai n.ri 3423/5529; atto notaio Omero Araldi del 22/03/2005 rep. 67628/15345 Trascritto a Mantova in data 18/04/2005 ai n.ri 3424/5530; atto notaio Omero Araldi del 22/03/2005 rep. 67629/15346 Trascritto a Mantova in data 18/04/2005 ai n.ri 3425/5531; e per la quota di $\frac{1}{2}$ per successione testamentaria in morte di (coniuge) in data 21/10/2010 Ufficio del registro rep. n. 369/9990/11 del 14/10/2011 trascritta a Mantova il 15/12/2011 ai n.ri RG 15325 - RP 9583.

** ** *

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI IPOTECARIE. (allegato n. 3)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano iscrizioni e trascrizioni sugli immobili in stima.

9) VALORE DELL' IMMOBILE

Assunte debite informazioni orientative di cui ho avuto riguardo e considerazione e tenuto conto:

- della situazione del mercato edilizio in generale rinvenuta in fase di stasi e tale non dissimile anche nel Comune di Motteggiana;
- della tipologia degli immobili in stima;
- Dell' impossibilità di accedere agli immobili che non permettono di verificarne la reale consistenza e situazione manutentiva;
- della posizione molto decentrata rispetto al capoluogo di Motteggiana in zona piuttosto isolata in prossimità dell'argine del fiume Po;
- delle condizioni intrinseche ed estrinseche presenti, nonché di ogni altro fattore, circostanza, servitù attive e passive reali e trascritte, apparenti o meno, possibili variazioni d' uso ed altro che in specie possa avere influenza;

TUTTO CIO' PREMESSO formulo il seguente giudizio di stima

- ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (EX AGRICOLE) A DUE PIANI FUORI TERRA CON RUSTICI PERTINENZIALI E TERRENO AGRICOLO. TUTTO SITO IN MOTTEGGIANA, VIA F.LLI CERVI N.R.I 62764.

ABITAZIONI mq. 276,60 x €/mq 250,00 = € 69.150,00

PERTINENZE mq. 101,00 x €/mq 80,00 = € 8.080,00

TERRENO mq. 1.100,00 x €/mq. 4,00 = € 4.400,00

TOTALE arrotond.

€ 80.000,00

(Euro OTTANTAMILA/00)

Si precisa che la suddetta stima è da considerarsi quale valore di massima in quanto, non essendo stato possibile visionare l'interno dell'immobile e verificarne lo stato manutentivo e di conformità alla documentazione reperita presso il Comune di Motteggiana, non sono in grado di valorizzare correttamente l'immobile. Pertanto mi riservo di integrare il presente elaborato qualora fosse possibile accedere agli immobili.

**** ** ***

SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato senza titolo.

** ** *

ALLEGATI.

- N. 1) Documentazione fotografica;
- N. 2) Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- N. 3) Visure conservatoria;
- N. 4) Documenti Comune di Motteggiana;
- N. 5) Certificato di Destinazione Urbanistica

** **

Il tecnico incaricato

Geom. BARBARA MARCOMINI

