

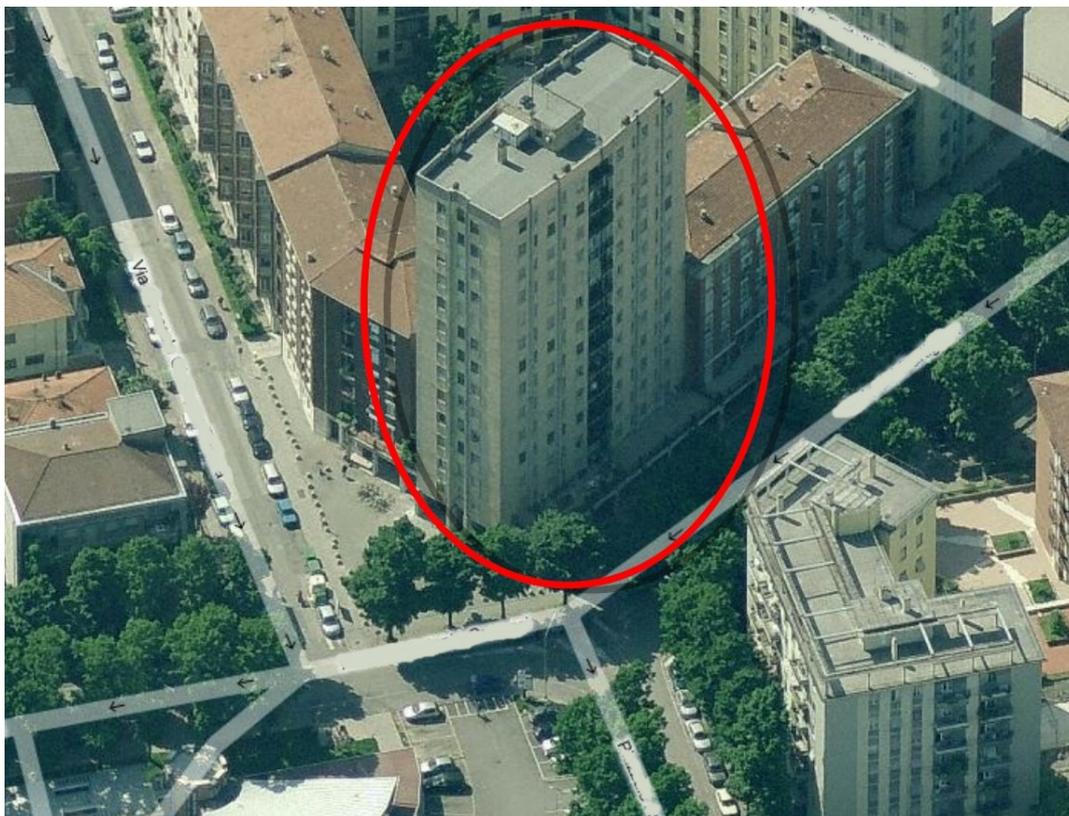


- PROGETTAZIONE
- PERIZIE DI STIMA
- PRATICHE CATASTALI
- SICUREZZA NEI CANTIERI
- CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

GEOMETRA

MASSIMO BATTISTINI

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DI UN FABBRICATO DESTINATO A RESIDENZA SITO IN COMUNE DI MANTOVA (MN) – VIA ...



01 – INCARICO

Per incarico conferitomi il 07 febbraio 2012 dalla Sig.ra, lo scrivente si appresta a redigere la presente stima relativa al valore commerciale dell'immobile in oggetto.

02 – PREMESSA

Al fine di una corretta valutazione, lo scrivente ha effettuato le dovute verifiche inerenti la situazione catastale e sopralluogo a scopo conoscitivo dello stato di fatto degli immobili in questione.

03 – INQUADRAMENTO CATASTALE

I dati seguenti sono stati individuati presso il NCEU di Mantova sono i seguenti:



- PROGETTAZIONE
- PERIZIE DI STIMA
- PRATICHE CATASTALI
- SICUREZZA NEI CANTIERI
- CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

GEOMETRA

MASSIMO BATTISTINI

Comune di Mantova Fg. xx –Mapp.xxx Sub.xx

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MANTOVA(Codice E897) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1				13			1/10	2	4 vani	Euro 485,47 L. 940,806	VIA ... piano: S-T-P6; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 11848.1/2005 in atti dal 02/01/2006 Repertorio n. 66047 Rogante: ... Sede: MANTOVA COMPRAVENDITA	

04 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'intero edificio ricade in Zona B1: Zona saturata o di completamento caratterizzata da edilizia intensiva, a norma dell'art. 18 delle NTA di PRG e si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune:



Art. 18 - B1 - Zone sature o di completamento caratterizzate da edilizia intensiva

Destinazione principale nella zona B1 è la residenza secondo la disciplina di cui agli



articoli da 7 a 12.

Le destinazioni d'uso complementari, accessorie e vietate sono quelle individuate nei medesimi articoli da 7 a 12.

Inoltre, per la zona B1 sono dettate le seguenti disposizioni specifiche:

- l'insediamento di nuove strutture di vendita medio-piccole e medio-grandi, qualora implicanti aumento del peso insediativo, è ammesso previa formazione di titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13;
- è tassativamente escluso l'insediamento di esercizi commerciali eccedenti la tipologia delle medio – grandi strutture di vendita;
- è comunque ammessa la formazione di centri commerciali, purchè la superficie di vendita complessiva del centro commerciale non ecceda mq. 2.500;
- l'allestimento di soppalchi comunque aperti, purché non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare;

04 – DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato principale, adibito a residenza con cantina al locale seminterrato.

Il fabbricato è composto da un complesso condominiale di numero 13 piani realizzato attorno agli anni 1965-67.

Appartamento oggetto di stima: si compendia come segue: ingresso-soggiorno e sala pranzo, corridoio-disimpegno, cucina, bagno e camera da letto matrimoniale; ampia terrazza.

piano seminterrato: accesso da locale comune e cantina di pertinenza.

E' realizzato con murature portanti di mattoni forati e con solai e coperture in latero cemento. E' intonacato al civile internamente ed esternamente. Le pavimentazioni sono in mattonelle tipo marmo lucido. I serramenti esterni sono realizzati in pino mordenzato colore bianco con vetro semplice, con oscuranti costituiti da tapparelle in buono stato manutentivo; le porte interne in legno laccate color noce.

L'impianto elettrico è recentemente rifatto sottotraccia e risulta a norma, è dotato di messa a terra e interruttore magnetotermico.

L'impianto di riscaldamento al piano terra è realizzato sottotraccia con termosifoni radianti in ghisa, è dotata di una sistema di climatizzazione invernale di tipo centralizzato con sottostazione posta in centrale termica collegata al teleriscaldamento,



che oltre all'impianto di riscaldamento produce l'acqua calda per il sistema idro-sanitario.

Il fabbricato si presenta in normali condizioni generali di manutenzione, in particolare si sottolineano le recenti manutenzioni ordinarie ai vari locali.

05 – VALORE DI MERCATO

Il valore degli immobili oggetto della presente perizia, viene calcolato sulla base dei valori di mercato praticati nella zona per fabbricati dello stesso tipo, considerando inoltre: l'ubicazione, lo stato di manutenzione e d'uso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonchè le attuali condizioni di mercato.

06 – CALCOLO

	Superficie Commerc. mq		Prezzo Unitario €/mq		Valore Commerc. €
Appartamento al sesto piano	70,40	x	1.100,00	=	77.440,00
cantina piano seminterrato (50%)	3,84		x500,00		=2.112,00
Terrazza di pertinenza (30%)	26,00	x	330,00	=	8.580,00
				TOTALE	88.132,00

06 – VALUTAZIONE FINALE PRUDENZIALE

Alla luce delle considerazioni su espresse, si indica in Euro **88.000,00** (diconsi Euro **ottantottomila/00**) il valore cauzionale dei beni immobili in oggetto.

Levata di Curtatone (MN), 09. 02. 2012

Il Tecnico

Battistini Geom. Massimo