

Geometra **Gianluca Lucchini**

P.IVA 01612560209 – C.F. LCCGLC66T09L826W

Vicolo Bonomi n° 14 – 46019 - Viadana (MN)

Tel. 037582781 – cell. 3355248334

Il sottoscritto Geometra Lucchini Gianluca, C.F. LCCGLC66T09L826W, iscritto al Collegio Dei Geometri della Provincia di Mantova con il numero 1980, avente studio tecnico in Vicolo Bonomi n° 14 a Viadana (MN), redige la seguente **PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE** relativa a unità adibita a locale di deposito con area pertinenziale scoperta antistante.

Da visura catastale risulta essere in proprietà ai signori

e

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'unità è ubicata in frazione Salina del capoluogo, in Via Montelungo n. 11 ed è distinta in catasto urbano del Comune di Viadana al foglio 85, mappale 168, sub. 1, categoria C/2 di classe 2, consistenza 47 mq, rendita 72,82 €, piano T.

Effettuato il sopralluogo in data 12/03/2024 per visionare lo stato dei luoghi e il contesto in cui la costruzione è inserita, lo scrivente rileva che trattasi di un fabbricato di non recente realizzazione ad uso magazzino / deposito, non oggetto di recenti opere di manutenzione, ma in discreto stato di conservazione. E' posto a confine con 3 proprietà, vanta il diritto di luce / veduta sulla proprietà di sud-est e subisce lo stesso diritto a favore della proprietà di nord-ovest di cui raccoglie anche le acque piovane di scolo dai tetti, convogliate in linea interrata di fognatura. La copertura è di fibrocemento contenente amianto per la quale sarà da prevedere un futuro smaltimento. La struttura portante è di tipo misto muratura / C.A. intonacata con solaio di copertura in laterocemento, vetrate u-glass e serramenti in ferro, finiture tipiche dei magazzini costruiti fine anni '70 / primi anni '80. Si rileva anche in posizione centrale rispetto all'ingresso la presenza di piastra di copertura in ferro di buca esistente presumibilmente utilizzata per attività da meccanico e un soppalco interno non riportato sulla scheda catastale.

Il fabbricato al lordo dei muri ha superficie pari a circa 53 mq con antistante area scoperta pertinenziale di circa 86 mq. Per l'utilizzo dell'unità si accede, senza alcun diritto, tramite la proprietà confinante.

Per rendere completamente indipendente l'unità immobiliare, considerata la larghezza della stessa di circa 4,00 ml, è necessario creare accesso nel tratto di recinzione prospiciente Via Montelungo mediante demolizione del manufatto esistente, fornitura e posa nuovo cancello in ferro ad anta, rimozione asfalto e cordoli del marciapiede con formazione rampa di collegamento tra la soglia del cancello e la carreggiata di Via Montelungo per una superficie di circa 10 mq. E' necessario altresì abbassare la quota di posa della piastra in ghisa che copre il pozzetto della pubblica illuminazione ricadendo proprio davanti al cancello da realizzare anche un palo della luce.

Il lato sud-est della proprietà libero dalle costruzioni pari a circa 21,00 ml dovrà essere dotato di recinzione per separarlo dalla proprietà confinante e la spesa della stessa dovrebbe essere considerata in parti uguali. Infine è necessario invertire il senso di scorrimento del cancello al

servizio dell'immobile distinto al mappale 167 la cui guida in ferro occupa quasi interamente la larghezza dei 4,00 ml di proprietà.

Non essendo stato richiesto esplicitamente dalla committenza, non si è effettuato accesso atti presso gli uffici comunali alla ricerca dei titoli abilitativi relativi alla costruzione e ad interventi successivi alla costruzione.

L'unità è rappresentata sulla scheda catastale presentata in data 08/03/1984 ed è correttamente presente nella mappa del catasto terreni. Nel Comune di Viadana è vigente da marzo 2008 un piano di governo del territorio oggetto di recente variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 25/07/2023, pubblicata in data 31/07/2023. La destinazione in cui ricade rimane pressoché la medesima ovvero da zona prevalentemente residenziale diventa area B2 – tessuto residenziale diffuso. Le valutazioni tengono conto di questa variante ormai in fase di approvazione definitiva e al valore commerciale dell'area scoperta + sedime viene sommato il valore della costruzione esistente con detrazione delle opere da eseguire per rendere indipendente e liberamente collocabile l'unità.

Per quanto sopra si espongono le seguenti valutazioni:

Valore area €/mq 60,00 * mq 139	= 8.340,00 €
Valore corpo di fabbrica €/mq 150,00 * mq 53	= 7.950,00 €
sommano	= 16.290,00 €

A cui vanno detratti oneri per

Smaltimento amianto stimato in (53,00 mq * 24,00 €/mq) + 600,00 €	
piano di lavoro + 1.500,00 € opere provvisionali	= 3.372,00 €
Opere edili per chiusura buca stimate	= 800,00 €
Totale	= 12.118,00 €

E oneri per renderla indipendente e usufruibile

Opere edili per creare accesso carraio con demolizioni (€ 600,00),	
fornitura e posa cancello in ferro (€ 2.000,00 €), creazione rampa (€ 650,00)	
e abbassamento pozzetto (€ 150,00) stimate	= 3.400,00 €
Opere edili per formazione tratto di recinzione mediante posa di paletti in	
ferro e rete metallica computata al 50%	
stimate in (ml 21,00 * 100,00 €/ml * 0,50)	= 1.050,00 €
Valore residuo	= 7.668,00 €

Da considerare chi dovrà sostenere il costo dell'inversione del senso di
Apertura del cancello dell'immobile posto a fianco stimato in euro 750,00

Si allegano planimetria catastale e documentazione fotografica

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto

Viadana, li' 13/03/2024

in fede





MODULARIO
F. Cat. S.T. - 315

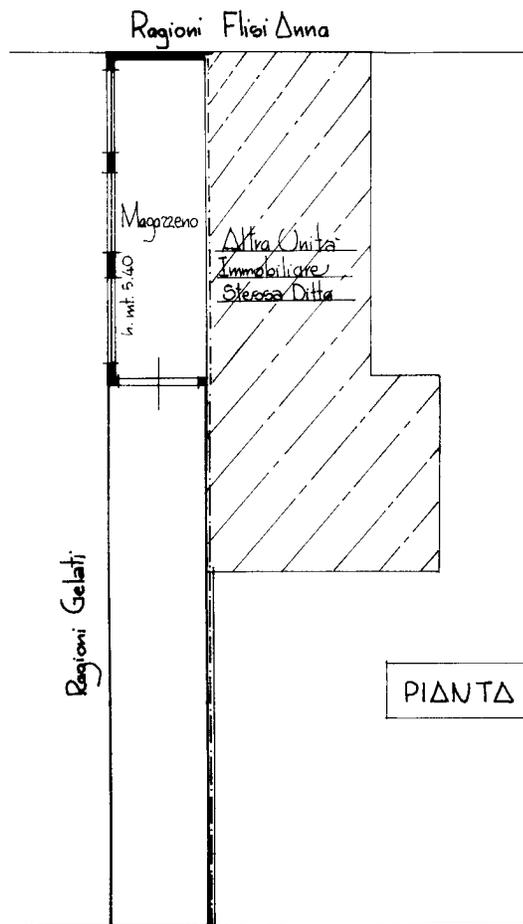
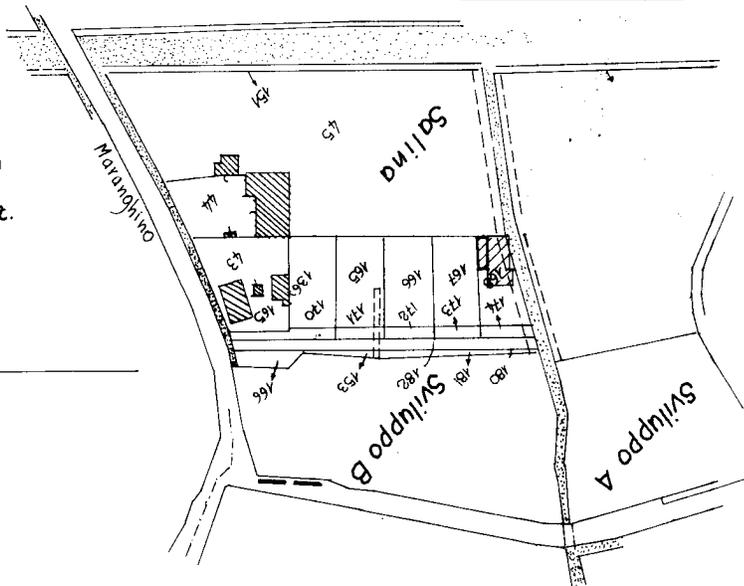
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LE.GE 13 APRILE 1979, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIADANA Via Montelungo Fraz. SALINA
Ditta **CHIERICATI Aldo** n.a. Viadana il 1.10.1951 e **ZAPPIERI Fulvia** n.a. Castelvetto - PC
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MANTOVA** Scheda N.° il 26.M.1955

Rilievo di Mappa
Comune di Viadana
Fg. 83 Mapp. 168 part.
Sc. 1:2000



PIANTA Piano Terra



Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA	Numero della partita
PROT. N°	Sezione o Comune censuario
	Foglio
	Numero di mappa
	Subalterno

Compilata dal **Geom. Flisi Remo**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **Geometri**
della Provincia di **MANTOVA**

DATA **23-2-84**

Firma **Flisi Remo**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2024 - Comune di VIADANA (L826) - < Foglio 83 - Particella 168 - Subalterno 1 >
VIA MARENGHINO n. CM Piano T