

Geom. Giuliana De Muner Sarmiento
Via Pescheria n.22
46100 Mantova (MN)
Mail: giulianademuner@gmail.com
Pec: giuliana.demunersarmiento@geopec.it
C.F. DMNGLN99R70E897A
Partita IVA 0258719204

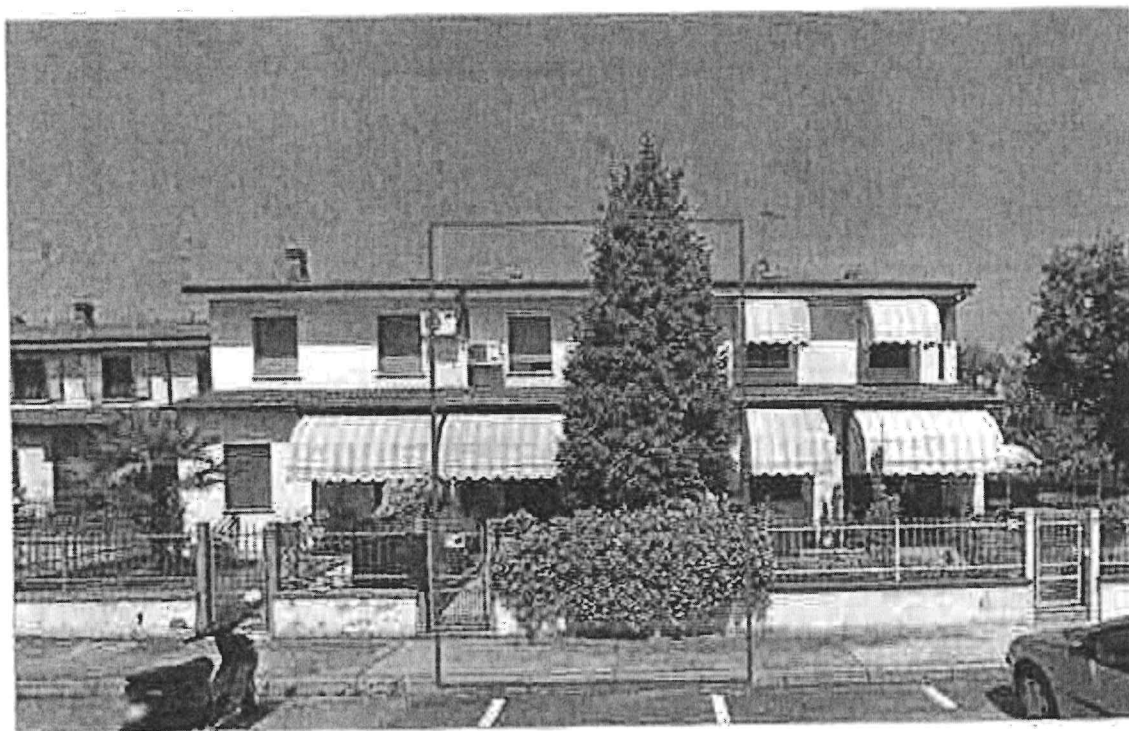
Comune di Borgo Virgilio

Provincia di Mantova

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

*del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
nel Comune di Borgo Virgilio (MN), Via Enrico Fermi n.63*

Committente:



Mantova; 21 luglio 2022

Il tecnico incaricato

*geom. Giuliana De Muner Sarmiento
(documento firmato digitalmente)*

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Borgo Virgilio (MN).

COMMITTENTE

CONSULENTE TECNICO

- Geometra Giuliana De Muner Sarmiento, nata a Mantova (MN), il giorno 30/10/1998, residente in Porto Mantovano (MN) in via Garda n.8, codice fiscale DMNGLN98R70E897A, con studio in Mantova (MN), Via Pescheria n.22, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova al n. 2776.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

La sottoscritta Geometra Giuliana De Muner Sarmiento, con studio in Mantova (MN), Via Pescheria n.22, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova al n. 2776, a seguito dell'incarico ricevuto in data 11 luglio 2022 da _____ di redigere perizia di stima analitica, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Comune di Borgo Virgilio (MN), si è recata in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 18 luglio 2022.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in nel Comune di Borgo Virgilio (MN), Via Enrico Fermi n.63, località Cerese.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

La scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

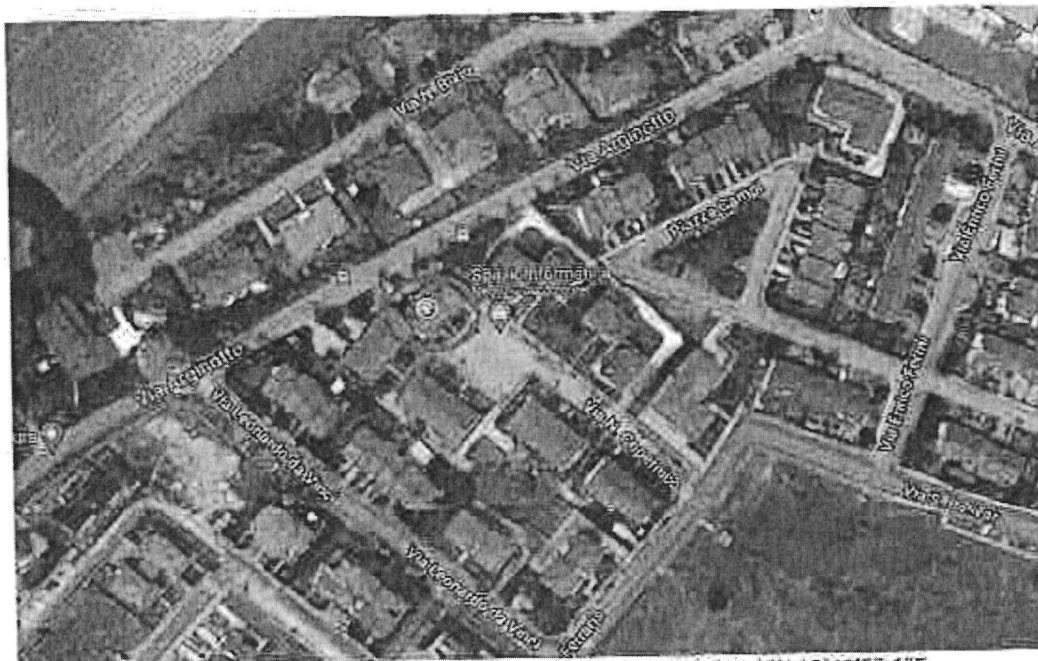
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire;

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

3.1 Inquadramento territoriale



Via Enrico Fermi 63 – Borgo Virgilio – Coordinate : 45°07'17.9"N 10°46'55.1"E

3.2 Identificazione catastale e topografica



Quote di proprietà:

Proprietà superficiaria (1/1):

Immobili:

Comune di BORGIO VIRGILIO (Codice: M340) Provincia di MANTOVA- Catasto Fabbricati

a) Foglio 4 Mapp. 417 sub 12

VIA ARGINOTTO, p. T,1

cat. C/6 classe 5, sup. cat. Mq 20,00 - Rendita Euro 28,92

b) Foglio 4 Mappale 389 sub 36 -37 e Mappale 417 sub: 11

VIA ENRICO FERMI n. 63; p.T-1

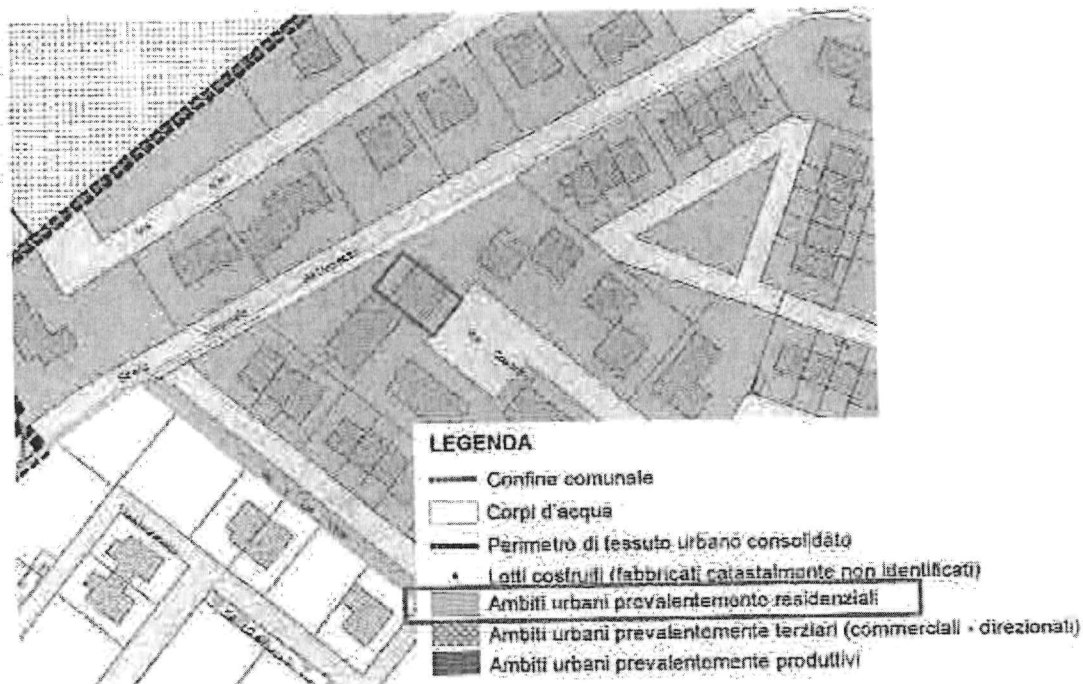
cat. A/2 classe 3 consistenza 6 vani, mq 137,00 Rendita Euro-418,33

Confini: Nord: via dell'Arginotto; Est: Regioni mapp. 417; Sud: Regioni mapp. 390 e 416; Ovest: Regioni mapp. 417.

3.4 Classe energetica

L'attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato eseguito dal geom. Bozza Roberto in data 15/09/2021, con validità decennale e risulta una abitazione di Classe: D.

3.5 Destinazione urbanistica



L'immobile oggetto di stima rientra nell'ambito "urbano prevalentemente residenziale" art. 4.1 del P.G.T. vigente del comune di Borgo Virgilio.

Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate: e) Al completamento e miglioramento dell'abitato esistente sotto il profilo architettonico e paesaggistico ed energetico e/o ambientale; f) alla ristrutturazione o la ricostruzione delle parti degradate, g) al recupero o la sostituzione dell'edilizia già occupata da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT.

4.1.3.3 destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie;

2. In questi ambiti non sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 1.3.2, comma 2 lett. a) ultimo periodo, oltre a; logistica, magazzini, depositi, commerciali di media e grande dimensione e agricole (ad eccezione quindi di quelli funzionali ad attività di servizio), discoteche, disco pub, sale giochi, sale da gioco.

3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4.1.3.4 interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopraalzato e di ristrutturazione, nei limiti dell'indice fondiario sotto indicato purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:

- l'ampliamento sia risolto in modo architettonicamente congruente;
- l'altezza massima fuori terra non superi m. 14,00;
- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 2 m³/m²;
- il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato oltre il 10% - il rapporto di copertura Rc non superi il 40%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Sfp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

3. Eventuali ampliamenti di attività produttive esistenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione).

3.6 Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è una fabbrica a schiera ad uso civile abitazione con annesso garage, sito in nel Comune Borgo Virgilio (MN).

Gli immobili, identificati catastalmente al Foglio 4 Mapp. 417 sub 12 (garage) e Foglio 4 Mappale 389 sub 36 -37 e Mappale 417 sub. 11 (abitazione), fanno parte di un complesso residenziale eretto su una porzione di terreno identificata al foglio 4 mappale 389 di 4.850,00 mq.

L'appartamento è posto su due piani fuori terra e si affaccia dal lato nord su Via dell'Arginotto e sul lato sud su via Enrico Fermi. L'immobile è costituito da portico, soggiorno, cucina, bagno, garage e vano scala al piano terra e office di disimpegno, tre vani letto (due matrimoniali e una singola), ripostiglio, bagno e balcone al piano primo. L'immobile ha una struttura portante in termo laterizio intonacato e manto di copertura in laterizio.

3.7 Impianti tecnologici

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, di riscaldamento autonomo con radianti a parete e di impianto di climatizzazione. La produzione di acqua calda è autonoma.

3.8 Stato di conservazione e manutenzione

Il grado di finitura degli ambienti è di buona qualità e gusto con pavimenti in ceramica monocottura, finitura in marmo della scala; i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica bicottura. I serramenti interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono così composti: avvolgibili in pvc, zanzariero, telaio in legno con vetrocamera; il portone in legno di ingresso all'abitazione è del tipo blindato.

3.9 Consistenza:

La superficie utile dell'abitazione è di 100,25 mq, mentre la superficie utile degli accessori (portico, balcone e garage) è di 21,90 mq, per un totale di 122,15 mq.

4. VALUTAZIONI

Comune: BORGIO VIRGILIO
Frazione:
Dati catastali: Foglio 4 Mappale 417 sub 12 (garage)
Foglio 4 Mappale 389 sub 36-37 e Mappale 417 sub. 11 (abitazione)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	125,00	100%	125,00
Balconi e porticati	7,05	30%	2,12
Garage	17,00	60%	10,20
Superficie commerciale totale			mq 137,32

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione centrale)	1,10
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,10
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE E VISTA: Esterna	1,05
LUMINOSITÀ:	1,05
RISCALDAMENTO: Autonomo	1,05
Coefficiente globale	1,19

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 750,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.050,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 950,00
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 155.240,26 = € 950,00 x 1,19 x mq 137,32
Valore stimato arrotondato: € 155.000,00

VALORE STIMATO € 155.000,00 <i>(euro centocinquantacinquemila/00)</i>

5. CONSIDERAZIONI FINALI E STIMA

L'immobile si trova in zona semicentrale nel capoluogo, servita da linea bus, nelle vicinanze di negozi, con viabilità che permette di raggiungere velocemente il Capoluogo.

Visto l'attuale regime di mercato, visto le caratteristiche del fabbricato, visto la posizione nel territorio, venuto a conoscenza dei valori di compravendita nella zona, stimo il valore dell'immobile in euro 155.000,00 (eurocentocinquantacinquemila/00).

Allegati:

- estratto di certificato catasto urbano;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa catastale;

Mantova, 21 luglio 2022

Il tecnico incaricato
geom. *Giuliana De Muner Sarmento*
(documento firmato digitalmente).

Geom. Giuliana De Muner Sarmiento
Via Pescheria n.22
45100 Mantova (MN)
Mail: giulianademuner@gmail.com
Pec: giuliana.demunersarmiento@ccopcc.it
C.F. DMNGLN98R70E897A
Partita IVA 0258719204

Comune di Borgo Virgilio

Provincia di Mantova

ALLEGATI

**Perizia di stima analitica del più probabile valore di mercato degli immobili
ubicati nel Comune di Borgo Virgilio (MN), Via Enrico Fermi n.63**

Committente:



Mantova, 21 luglio 2022

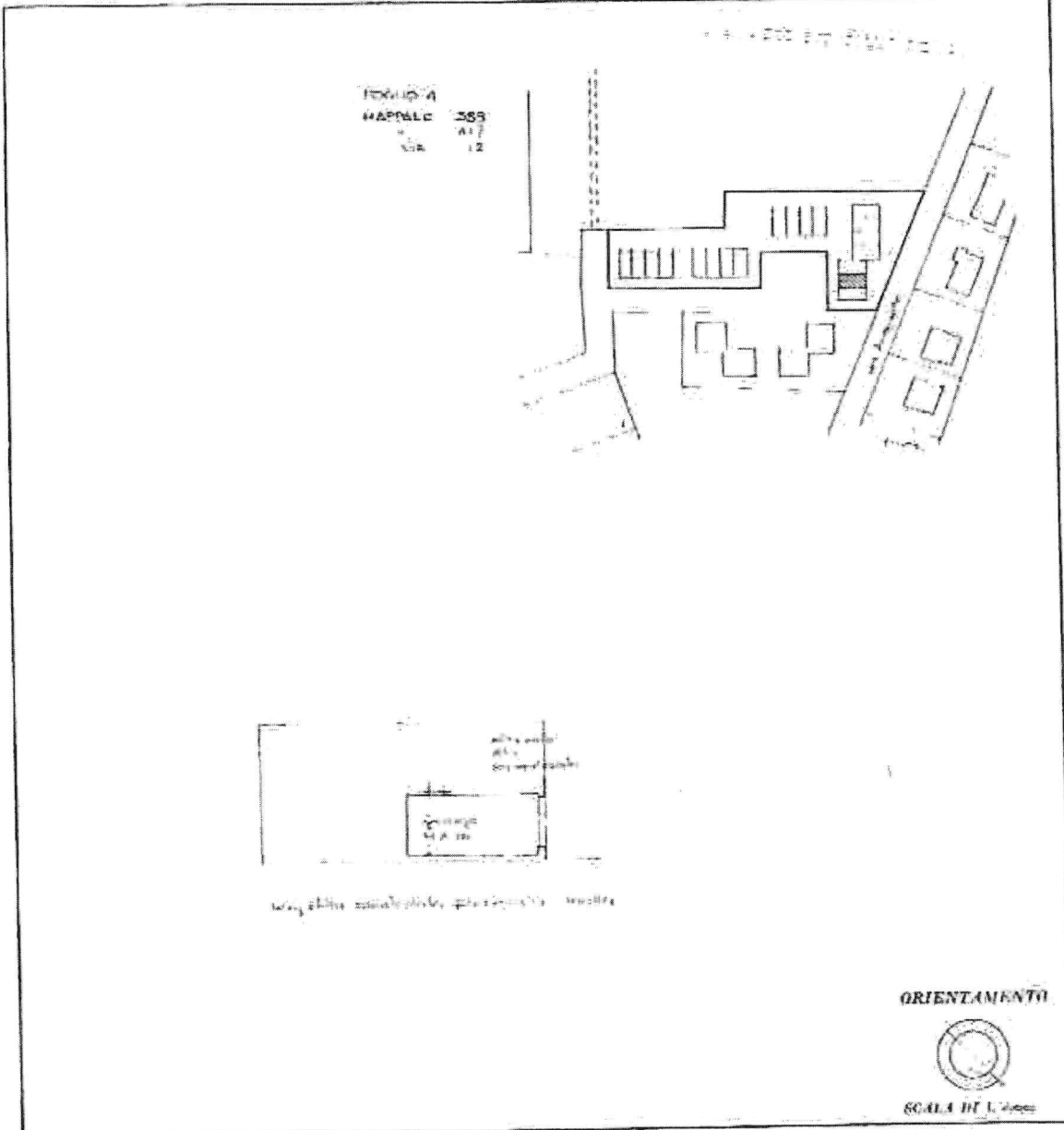
Il tecnico incaricato:
geom. Giuliana De Muner Sarmiento
(documento firmato digitalmente)



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 200

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di VIRGILIO Via LUIGI ELLERMI 64
Data PER LA SEGA "OPONE III VIRGILIO, PER IL FANTASMA 2000", LA "ADAMPA PARRELLA A RIS, MINIZIATA PUNTO"
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MANTOVA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DELL'UFFICIO	
DATA	
PROG. N°	

Completato dal INGEGNERA
GIANNI CROCIANO
Posito all'Alto de COMUNE
della Provincia di ITALONA
Data 17/11/85
Firma: [Signature]

SPEDIZIONE
IN A.B. POSTALE
N. 10000/1986



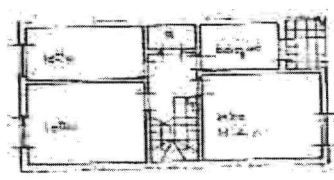
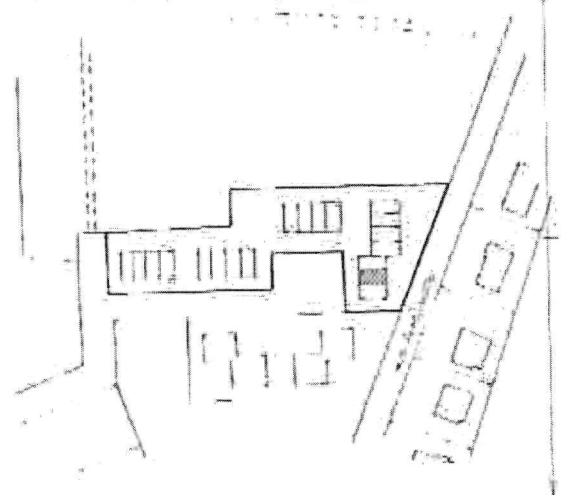
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **VIRCHIO** Fog. 4 (FEM) 23
Ditta **PER L'ADSA COMUNE DI VIRCHIO PER FABBRICATI COOP LA CAPITALSA** possessori **LA NUNZIATA ARDI**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MAURENA**

FOLIO 4
MAPPALE 289.
" 417
" 428 " "



PIANTA PIANO 1

ORIENTAMENTO



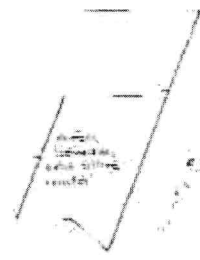
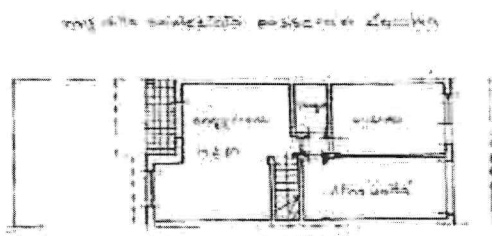
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATI PROP. A	

Completato dal **GEOMETRA**
GIANNI GIUSTALLA
Incarico all'Ufficio di **GEOMETRA**
della Provincia di **TRANTOVA**
n. **25/10-86**
Firma: *[Signature]*

Ufficio del Registro - Situazione al 09/09/2021 - Comune di VIRCHIO - Foglio 4 - Part. 417 - Subalterno 289 - Sp. 417 - 428 - 417 - 428 - 417 - 428

426
N
Planimetria
Data: P.C.
Allegata alla

di metri in riferimento



di metri in riferimento
di metri in riferimento
di metri in riferimento

426
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z
AA
AB
AC
AD
AE
AF
AG
AH
AI
AJ
AK
AL
AM
AN
AO
AP
AQ
AR
AS
AT
AU
AV
AW
AX
AY
AZ
BA
BB
BC
BD
BE
BF
BG
BH
BI
BJ
BK
BL
BM
BN
BO
BP
BQ
BR
BS
BT
BU
BV
BW
BX
BY
BZ
CA
CB
CC
CD
CE
CF
CG
CH
CI
CJ
CK
CL
CM
CN
CO
CP
CQ
CR
CS
CT
CU
CV
CW
CX
CY
CZ
DA
DB
DC
DD
DE
DF
DG
DH
DI
DJ
DK
DL
DM
DN
DO
DP
DQ
DR
DS
DT
DU
DV
DW
DX
DY
DZ
EA
EB
EC
ED
EE
EF
EG
EH
EI
EJ
EK
EL
EM
EN
EO
EP
EQ
ER
ES
ET
EU
EV
EW
EX
EY
EZ
FA
FB
FC
FD
FE
FF
FG
FH
FI
FJ
FK
FL
FM
FN
FO
FP
FQ
FR
FS
FT
FU
FV
FW
FX
FY
FZ
GA
GB
GC
GD
GE
GF
GG
GH
GI
GJ
GK
GL
GM
GN
GO
GP
GQ
GR
GS
GT
GU
GV
GW
GX
GY
GZ
HA
HB
HC
HD
HE
HF
HG
HH
HI
HJ
HK
HL
HM
HN
HO
HP
HQ
HR
HS
HT
HU
HV
HW
HX
HY
HZ
IA
IB
IC
ID
IE
IF
IG
IH
II
IJ
IK
IL
IM
IN
IO
IP
IQ
IR
IS
IT
IU
IV
IW
IX
IY
IZ
JA
JB
JC
JD
JE
JF
JG
JH
JI
JJ
JK
JL
JM
JN
JO
JP
JQ
JR
JS
JT
JU
JV
JW
JX
JY
JZ
KA
KB
KC
KD
KE
KF
KG
KH
KI
KJ
KK
KL
KM
KN
KO
KP
KQ
KR
KS
KT
KU
KV
KW
KX
KY
KZ
LA
LB
LC
LD
LE
LF
LG
LH
LI
LJ
LK
LL
LM
LN
LO
LP
LQ
LR
LS
LT
LU
LV
LW
LX
LY
LZ
MA
MB
MC
MD
ME
MF
MG
MH
MI
MJ
MK
ML
MN
MO
MP
MQ
MR
MS
MT
MU
MV
MW
MX
MY
MZ
NA
NB
NC
ND
NE
NF
NG
NH
NI
NJ
NK
NL
NM
NN
NO
NP
NQ
NR
NS
NT
NU
NV
NW
NX
NY
NZ
OA
OB
OC
OD
OE
OF
OG
OH
OI
OJ
OK
OL
OM
ON
OO
OP
OQ
OR
OS
OT
OU
OV
OW
OX
OY
OZ
PA
PB
PC
PD
PE
PF
PG
PH
PI
PJ
PK
PL
PM
PN
PO
PP
PQ
PR
PS
PT
PU
PV
PW
PX
PY
PZ
QA
QB
QC
QD
QE
QF
QG
QH
QI
QJ
QK
QL
QM
QN
QO
QP
QQ
QR
QS
QT
QU
QV
QW
QX
QY
QZ
RA
RB
RC
RD
RE
RF
RG
RH
RI
RJ
RK
RL
RM
RN
RO
RP
RQ
RR
RS
RT
RU
RV
RW
RX
RY
RZ
SA
SB
SC
SD
SE
SF
SG
SH
SI
SJ
SK
SL
SM
SN
SO
SP
SQ
SR
SS
ST
SU
SV
SW
SX
SY
SZ
TA
TB
TC
TD
TE
TF
TG
TH
TI
TJ
TK
TL
TM
TN
TO
TP
TQ
TR
TS
TT
TU
TV
TW
TX
TY
TZ
UA
UB
UC
UD
UE
UF
UG
UH
UI
UJ
UK
UL
UM
UN
UO
UP
UQ
UR
US
UT
UU
UV
UW
UX
UY
UZ
VA
VB
VC
VD
VE
VF
VG
VH
VI
VJ
VK
VL
VM
VN
VO
VP
VQ
VR
VS
VT
VU
VV
VW
VX
VY
VZ
WA
WB
WC
WD
WE
WF
WG
WH
WI
WJ
WK
WL
WM
WN
WO
WP
WQ
WR
WS
WT
WU
WV
WW
WX
WY
WZ
XA
XB
XC
XD
XE
XF
XG
XH
XI
XJ
XK
XL
XM
XN
XO
XP
XQ
XR
XS
XT
XU
XV
XW
XX
XY
XZ
YA
YB
YC
YD
YE
YF
YG
YH
YI
YJ
YK
YL
YM
YN
YO
YP
YQ
YR
YS
YT
YU
YV
YW
YX
YY
YZ
ZA
ZB
ZC
ZD
ZE
ZF
ZG
ZH
ZI
ZJ
ZK
ZL
ZM
ZN
ZO
ZP
ZQ
ZR
ZS
ZT
ZU
ZV
ZW
ZX
ZY
ZZ

DATA
PUB. N.

VI s. tel. 15 06 06 06 06

Ufficio Provinciale - Montorio - Direzione UFF. SIA DISCIPLINA MAG. 201033

Bl. 21 and Proj. Inc. n. 11. Map. 1000

29-011 2021 16 11.8
Prot. n. 1345848/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 304 000 x 378 000 metri

Forma: EDIZIONE VIRGILINA
Foglio 4

1. Particella: 202



N=1907000

N=1600000