

Perizia per la formulazione di un giudizio di stima immobiliare su beni siti nel Comune di Castel d'Ario (MN) di titolarità dei Signori:

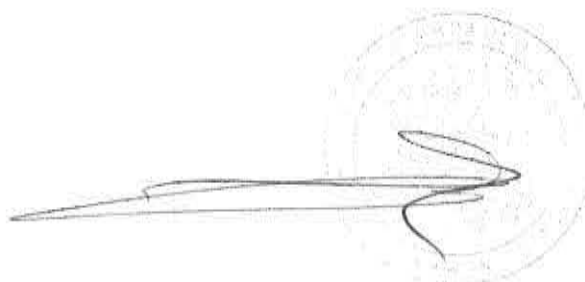
— \_\_\_\_\_

— \_\_\_\_\_

**STUDIO BARALDI** - 46100 Mantova - Via dei Giustizati, 13  
Tel. 0376/326340 Fax 0376/362038 Cod. Fisc.: BRL RLF 58803 D227Y - Partita IVA: 0048921 020 3

studiobaraldirodolfo@legalmail.it

rodolfo@olgspa.it

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains text, including "STUDIO BARALDI" and "MANTOVA", but it is partially obscured by the signature.A handwritten signature in black ink, appearing to be "Rodolfo", written in a cursive style.

<b>A - La Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>B - La struttura della Perizia</b> .....	<b>3</b>
<b>C - Individuazione dei beni</b> .....	<b>4</b>
<b>D - Localizzazione dei beni</b> .....	<b>5</b>
<b>E - Assunzione banca dati riferimento</b> .....	<b>7</b>
<b>F - Procedimento di stima</b> .....	<b>8</b>
<i>Compendio 1. CASTEL D'ARIO, VIALE DELLA LIBERTA' N. 11 - ABITAZIONE piano T-1</i> .....	<i>9</i>
A. DATI GENERALI .....	9
B. LOCALIZZAZIONE .....	9
C. DATI CATASTALI .....	10
D. CONFORMITA' URBANISTICA .....	10
E. DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE .....	10
F. TITOLARITA' .....	12
G. ALLEGATI .....	13
<i>Compendio 2. CASTEL D'ARIO, VIA DI LA' DELL'ACQUA - ABITAZIONE piano T-1</i> .....	<i>23</i>
A. DATI GENERALI .....	23
B. LOCALIZZAZIONE .....	23
C. DATI CATASTALI .....	24
D. CONFORMITA' URBANISTICA .....	24
E. DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE .....	24
F. TITOLARITA' .....	25
G. ALLEGATI .....	26
<i>Compendio 3. A) CASTEL D'ARIO, VIA MARCONI N. 67/A - ABITAZIONE piano 1</i> .....	<i>34</i>
A. DATI GENERALI .....	34
B. LOCALIZZAZIONE .....	34
C. DATI CATASTALI .....	35
D. CONFORMITA' URBANISTICA .....	35
E. DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE .....	36
F. TITOLARITA' .....	37
G. ALLEGATI .....	37
<i>Compendio 3. B) CASTEL D'ARIO, VIA MARCONI, 67 - MAGAZZINO piano T</i> .....	<i>46</i>
A. DATI GENERALI .....	46
B. LOCALIZZAZIONE .....	46
C. DATI CATASTALI .....	47
D. CONFORMITA' URBANISTICA .....	47
E. DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE .....	48
F. TITOLARITA' .....	49
G. ALLEGATI .....	49
<b>G - Riepilogo</b> .....	<b>55</b>
<i>Probabilità di collocazione e immediato realizzo</i> .....	<i>55</i>

## A - La Premessa

I Sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno incaricato lo scrivente geometra Rodolfo Baraldi, iscritto all'Albo provinciale di Mantova al numero 1504 e domiciliato in Mantova Via dei Giustiziati n. 13, di redigere una perizia di stima con metodo sintetico al fine di formulare un giudizio di valore venale degli immobili di loro proprietà siti nel Comune di Castel d'Ario (MN) alla data del 30 Settembre 2024 escludendo le verifiche dei REGISTRI IMMOBILIARI per:

- Atti di provenienza
- Iscrizioni a favore
- Trascrizioni contro

Pertanto, sulla scorta delle indagini catastali effettuate ed in base ai dati parametrici desunti dalla documentazione tecnica reperita, nonché in ragione dei sopralluoghi effettuati, si formula il seguente giudizio di stima peritato secondo criteri correnti per le stime immobiliari e con l'adozione, mediata, dei valori unitari selezionati dalla "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI edita dalla AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2023).

La stessa Committente chiede, individuato il valore complessivo del compendio immobiliare, di valutare in dettaglio il valore della propria quota indivisa.

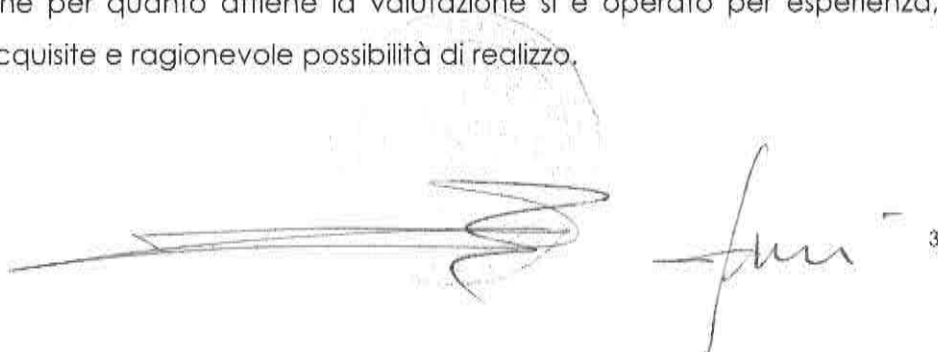
## B - La struttura della Perizia

La seguente perizia – per la formulazione della stima sintetica, si articola sulla analisi unitaria (capitoli) dei singoli beni immobiliari come censiti nel Catasto di Castel d'Ario oggetto di valutazione.

In ogni capitolo sono riepilogate le condizioni essenziali dell'immobile (paragrafi) e quindi determinate le consistenze, l'adozione dei valori unitari e la formulazione della stima sommaria.

Consegue l'elencazione degli allegati – non aventi natura tecnica ma documentale.

Un riepilogo di sintesi traccia la consistenza dei valori stimati e li rende visualizzabili considerato che per quanto attiene la valutazione si è operato per esperienza, informazioni acquisite e ragionevole possibilità di realizzo.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'R. Baraldi'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'ALBO PROVINCIALE DI MANTOVA' at the top, 'N. 1504' in the center, and 'RODOLFO BARALDI' at the bottom. The signature and stamp are positioned at the end of the document, above the page number.

## C – Individuazione dei beni

I beni immobili per i quali si procede alla perizia di stima, sono i seguenti:

### Compendio 1

Comune di Castel d'Ario – Catasto dei Fabbricati

N.	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Viale della Libertà, 11	7	762	3	A/2	3	8 vani	Totale: 128 mq Totale escluse aree scoperte: 118 mq	599,09 €

Intestazione:

- *per quota di 1/2 proprietà*
- *per quota di 1/2 proprietà*

### Compendio 2

Comune di Castel d'Ario – Catasto dei Fabbricati

N.	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
2	Via Di Là dell'Acqua, 13	7	490		A/3	2	7,5 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq	282,76 €
		7	163	5					

Intestazione:

- *per quota di 1/6 proprietà*

### Compendio 3

Comune di Castel d'Ario – Catasto dei Fabbricati

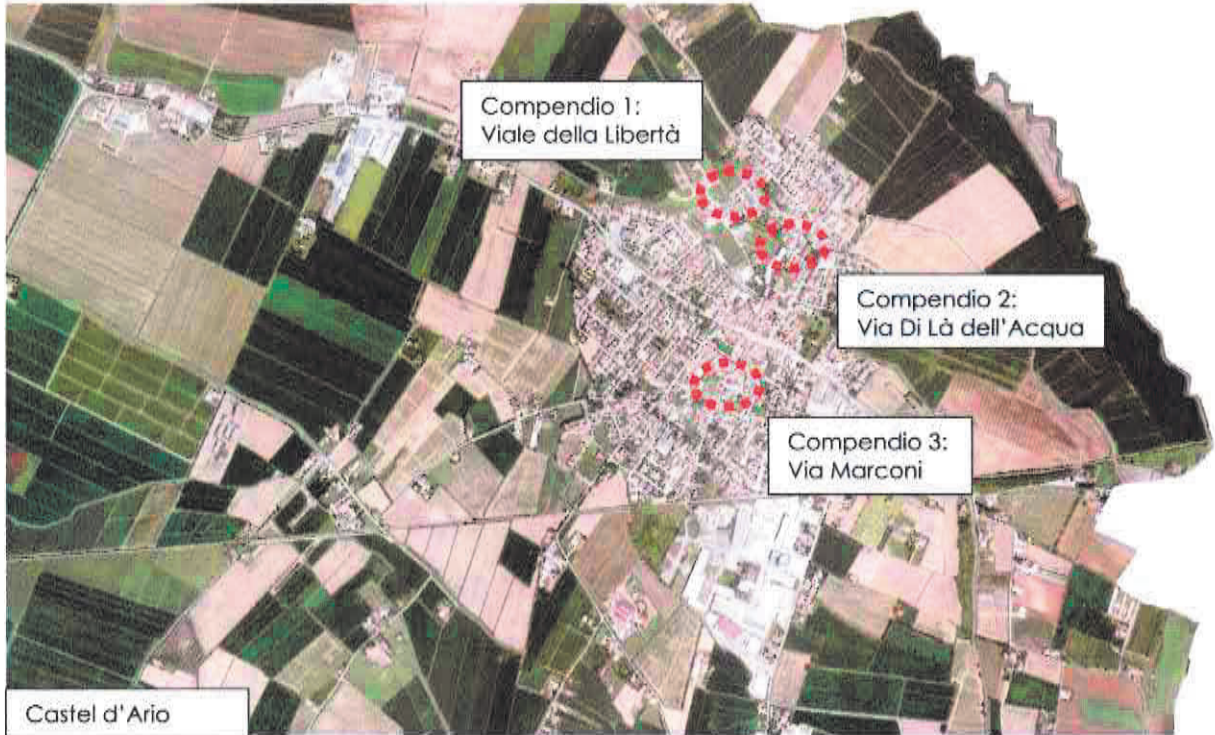
N.	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	Via Marconi, 67/A	8	194	6	A/7	2	7 vani	Totale: 177 mq Totale escluse aree scoperte: 174 mq	542,28 €
4	Via Marconi, 67	8	194	7	C/2	2	167 mq	Totale: 197 mq	370,87 €
		8	407						

Intestazione:

- *per quota di 1/3 nuda proprietà*

## D - Localizzazione dei beni

Estratti ortofoto:



Compendio 1:



Viale della Libertà n. 9



A handwritten signature in black ink, which appears to be 'f. ...'.

Compendio 2:



Via Di Là dall'Acqua n. 13

Compendio 3:



Via Guglielmo Marconi n. 67/A

## E – Assunzione banca dati riferimento

Si riportano le banche dati risultanti dalle interrogazioni da Banca Dati della Agenzia Entrate del 28/05/2024 relative ai siti degli immobili oggetto di stima.

### Comune di Castel d'Ario

Fascia/zona: Centrale/CASTEL D'ARIO

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale n.: 1

Tipologia Prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq) S.L.	
		Minimo	Massimo
Abitazioni civili	NORMALE	€ 600,00	€ 850,00
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 400,00	€ 550,00
Autorimesse	NORMALE	€ 400,00	€ 600,00
Ville e villini	NORMALE	€ 700,00	€ 1.050,00

### Comune di Castel d'Ario

Fascia/zona: Centrale/CASTEL D'ARIO

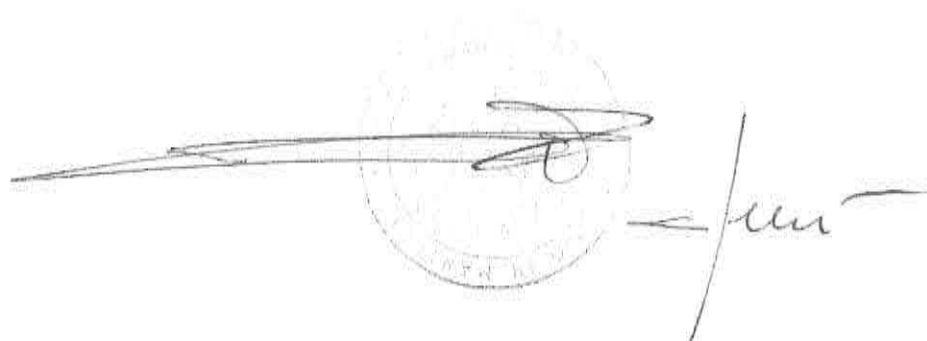
Codice di Zona: B1

Microzona Catastale n.: 1

Tipologia Prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq) S.L.	
		Minimo	Massimo
Capannoni tipici	NORMALE	€ 200,00	€ 350,00



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'AGENZIA ENTRATE' and 'CANTONE DI CASTEL D'ARIO'. The signature is written in a cursive style.

## F – Procedimento di stima

La seguente metodologia di stima si fonda su principi logici e coerenti con estensione delle determinazioni emesse per i VALORI OMI sulla scorta delle rilevazioni di transazioni simili per beni simili effettivamente avvenute nel periodo di riferimento più prossimo.

Il metodo è quello della STIMA SINTETICA sviluppata attraverso:

- Identificazione del bene
- Determinazione della consistenza
- Individuazione del quadro normativo e programmatico di riferimento
- Verifica della conformità edilizia e catastale
- Adeguamento ragionato dei parametri economici al caso in esame
- Sviluppo del valore venale probabile.

A margine si allegano i documenti a fondamento del procedimento.

Compendio I. CASTEL D'ARIO, VIALE DELLA LIBERTA' N. 11 – ABITAZIONE  
piano T-1

A. DATI GENERALI

1. Descrizione immobile

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è distribuita ai piani terra e primo di un edificio quadrifamiliare.

Tale unità è costituita da:

- piano terra con soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, scala di accesso al piano primo, ufficio, ripostiglio e lavanderia.
- piano primo con disimpegno, n. 3 stanze da letto e un bagno.

Sono inoltre presenti due aree cortive di pertinenza esclusiva: quella principale comunicante con la zona giorno e l'altra accessibile dalla portafinestra del bagno (cortile interno al fabbricato).

Caratteristiche generali dell'immobile

Tipologia costruttiva:	- fabbricato con struttura portante in muratura - fondazioni continue in C.A. - copertura in legno
Altezza interpiano netta:	- piano terra m 2,72 - piano primo H variabile da 2.10 a 3.28
Infissi:	- interni in legno - esterni in legno
Pavimenti e rivestimenti:	- pavimenti in piastrelle di ceramica - scala in marmo
Impianti:	- esistenti e funzionanti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento.

2. Destinazione

residenziale: Abitazione

non residenziale:

3. Stato di conservazione: Buono

4. Status: occupato dai proprietari

B. LOCALIZZAZIONE

Indirizzo: Viale della libertà n. 11

Piano: terra e primo

Città: Castel d'Ario CAP:46033

Località: -

Provincia: Mantova

Zona: periferica



### C. DATI CATASTALI

Comune:	Castel d'Ario				
Foglio:	7	Mappale:	762	Subalterno:	3
Categoria:	A/2	Classe:	3	Consistenza:	8 vani
Superficie catastale:	mq 128			Rendita:	€ 599,09

### D. CONFORMITA' URBANISTICA

Anno di costruzione: 2005-2007

1. Richiesta di Permesso di Costruire Prot. n. 7187 del 10/07/2004
  - Permesso di Costruire n. 23 del 2004 del 21/05/2005
2. Richiesta di agibilità Prot. n. 9738 del 21/12/2011
3. Collaudo statico Prot. n. 243 del 12/01/2012 firma Ing.

Convenzione per la cessione di area PEEP Rep. 64.826 Racc. 12.816 del 17/05/2005

Condizione attuale:

Conforme  Non Conforme  Agibile  Non Agibile

Lo stato attuale dell'unità immobiliare non corrisponde alla documentazione catastale depositata in data 05/11/2020 e nemmeno al Permesso di Costruire n. 23 del 2004 in quanto:

- Il P.d.C. prevedeva la realizzazione di autorimessa al posto di lavanderia, ufficio e ripostiglio e la muratura di separazione con il soggiorno era chiusa;
- Nella planimetria catastale l'area cortiva non corrisponde a quella reale che comprende una porzione di area comune davanti alla lavanderia (foto 1);
- Il portico non è stato autorizzato e non è stato accatastato.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

### E. DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

#### a) Consistenza Dimensionale

La consistenza dimensionale dell'unità è determinata secondo i correnti criteri di stima sintetica parametrizzata al solo elemento dimensionale. Il parametro base è la cd. Superficie Lorda (pavimento più incidenza ragionata delle

murature): per i locali principali si adotta ragguglio a 1,0, per i locali accessori ragguglio a 0,50 e per gli spazi aperti ragguglio allo 0,10. Il parametro dell'altezza è calcolato ma non implementa il valore unitario finale. Ne è elemento di qualificazione a supporto del valore unitario selezionato – per caratteristiche intrinseche – dal quadro estimativo di riferimento e per caratteristiche estrinseche per la localizzazione specifica ed il proprio valore di posizione.

Unità	superficie lorda						
	principale	%	accessorio	%	spazi aperti	%	totale
Piano terra	59,41	100%					59,41
Piano primo	53,83	100%					53,83
Area esterna					109,26	10%	10,93
						Σ	<b>124,17</b>

#### b) Valore Unitario Adottato

Per la determinazione del valore di riferimento unitario adottato si applica un valore intermedio tra quelli individuati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili con stato di conservazione normale, raggugliato allo stato di conservazione dell'immobile, pari ad € 700,00

- Valore superficie in Banca Dati (€/m<sup>2</sup>) 600,00 - 850,00
- Valore adottato (€/m<sup>2</sup>) =650,00

#### c) Valore Di Stima (procedimento della stima sintetica)

€ 650,00/mq x 124,17 mq = € 80.710,50

Al valore determinato va applicata una detrazione pari al 10% del valore, per la regolarizzazione dell'immobile e l'affrancamento dei vincoli per il diritto di proprietà.

Stima di costi per la regolarizzazione:

	sanzione	spese tecniche	demolizione	totale
<b>Autorimessa</b>	1.000,00 €	1.500,00 €	- €	2.500,00 €
<b>Recinzione</b>	500,00 €	700,00 €	1.300,00 €	2.500,00 €
<b>Portico</b>	1.000,00 €	1.000,00 €	1.500,00 €	5.000,00 €
<b>Casetta</b>	1.000,00 €	500,00 €		
				<b>10.000,00 €</b>

Valore compendio I

€ 72.639,45

F. TITOLARITA'

a) Intestati:

persona fisica  soggetto giuridico

codice fiscale: nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

codice fiscale: nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

b) titolo:

proprietà  usufrutto  quota 100%

PROPRIETA' per 1/2 (quota 50%)

PROPRIETA' per 1/2 (quota 50%)

## G. ALLEGATI



estratto di mappa

visura catastale

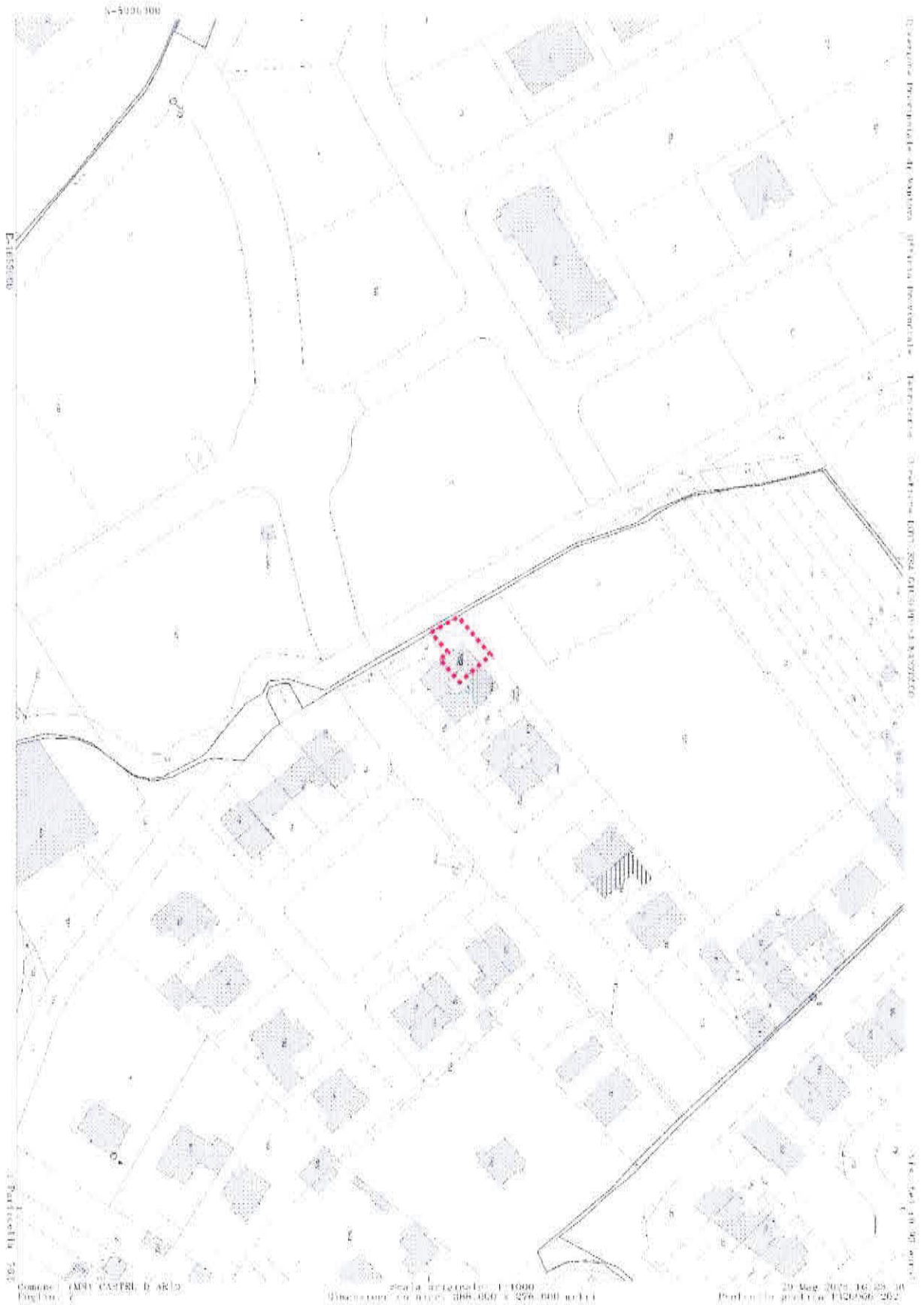
planimetria catastale

documentazione fotografica



The image shows a handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left and a horizontal line with a flourish on the right. To the right of the signature is a circular official stamp, which is partially obscured by the signature's flourish. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

estratto di mappa



Foglio 7 Particella 762



Direzione Provinciale di Mantova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/02/2024  
Ora: 08:33:44  
Numero Pratica: T25249/2024  
Pag. 1 - Segue

## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2024

Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MANTOVA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**  
• Foglio **7** Particella **762** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 04/11/2020 Pratica n. MN0038845 in  
atti dal 05/11/2020 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.  
18962.1/2020)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**  
Foglio **7** Particella **762**

### > Indirizzo

VIALE DELLA LIBERTA' n. 9 Piano T-1

VARIAZIONE del 04/11/2020 Pratica n. MN0038845 in  
atti dal 05/11/2020 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.  
18962.1/2020)

### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 599,09**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **8,0 vani**

VARIAZIONE del 04/11/2020 Pratica n. MN0038845 in  
atti dal 05/11/2020 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.  
18962.1/2020)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M.  
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale 128 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte n° 118 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 04/11/2020 Pratica n. MN0038645 in atti dal 05/11/2020 Protocollo NSD n. FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 18862 1/2020)

Dati relativi alla planimetria data di presentazione 05/11/2020, prot. n. MN0038645

---

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 2**

> 1.

nato a

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/12/2006 Pubblico ufficiale MOLINARI DANIELE Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 88082 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12123.1/2006 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 01/01/2007

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CASTEL D'ARIO (C078) (MN)  
Foglio 7 Particella 762 Subalterno 1

> 2.

nata a

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CASTEL D'ARIO (C076) (MN)  
Foglio 7 Particella 762 Subalterno 1

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di CASTEL D'ARIO (C076)

Numero immobili 1 Rendita euro 599,09 Vani 8,0

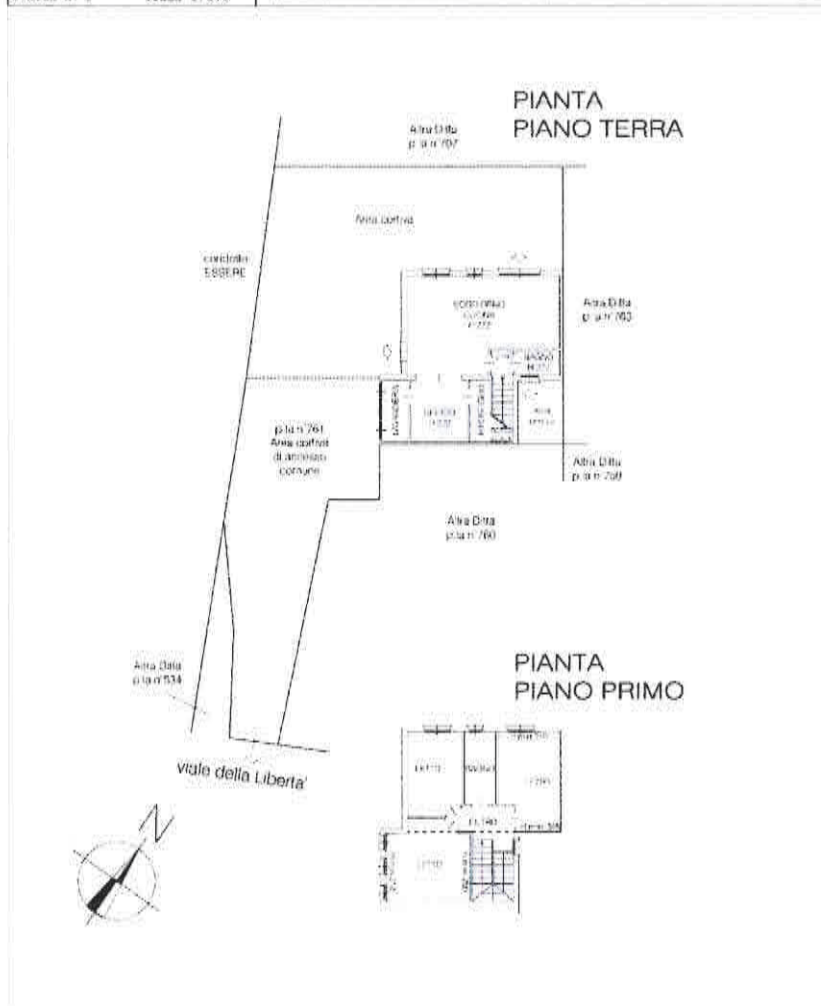
# Planimetria catastale

Data: 28/03/2024 - n. 1221351 - Richiedente: BRU.B.F.880603227V

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Mantova**

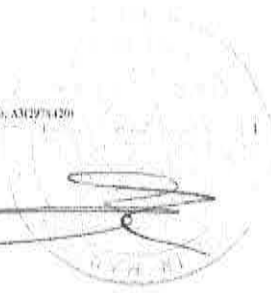

Planimetria  
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. <b>MINA038645</b> del <b>05/11/2020</b>	
Comune di Castel D'azio Viale Della Libertà' <b>01V 9</b>	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: Foglio: 7 Particella: 762 Subalterno: 3	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Mantova <b>N.</b>



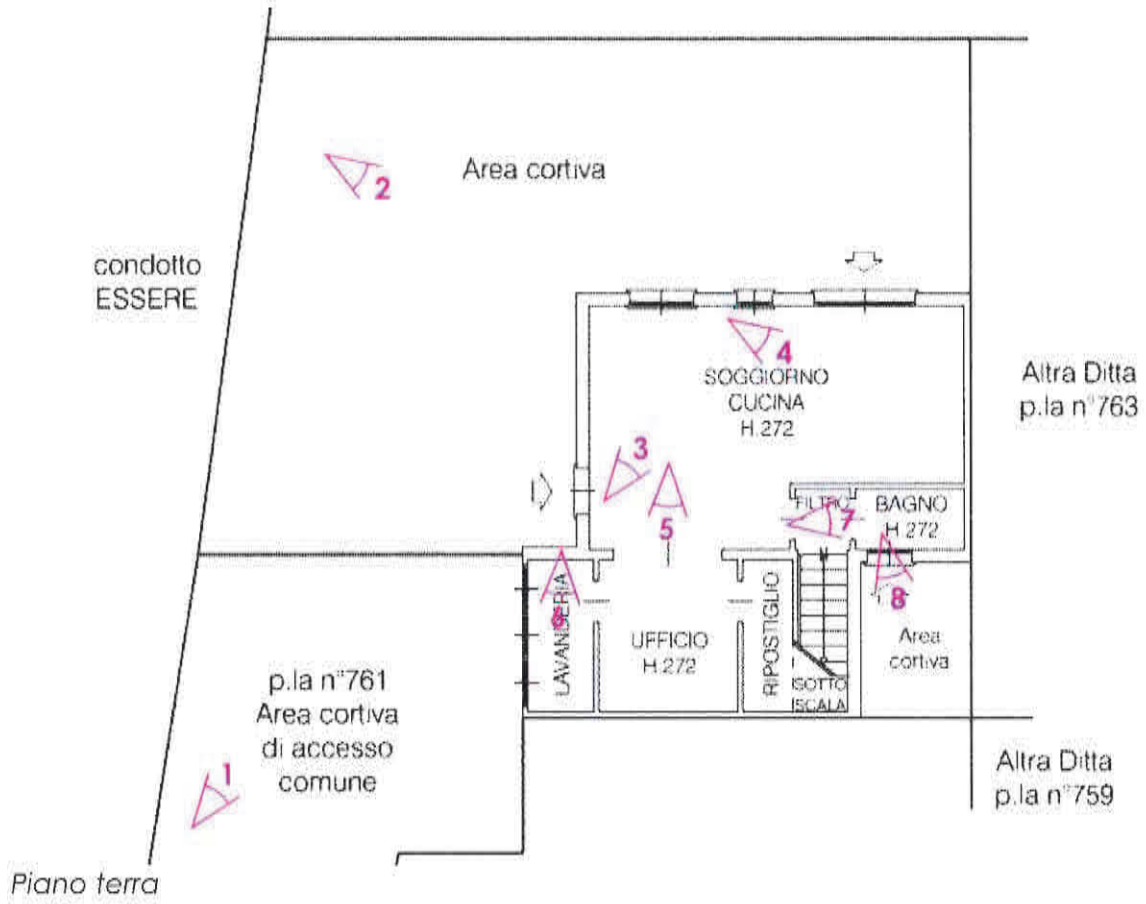
Data: 28/03/2024 - n. 1221351 - Richiedente: BRU.B.F.880603227V  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(216x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Oltre alla planimetria in pdf:

Catasto Fabbricati - Situazione al 28/03/2024 - Comune di CASTEL D'AZIO, 01V 9 - Foglio 7 - Particella 762 - Subalterno 3 - VIALE DELLA LIBERTÀ, n. 9 Piano 1°

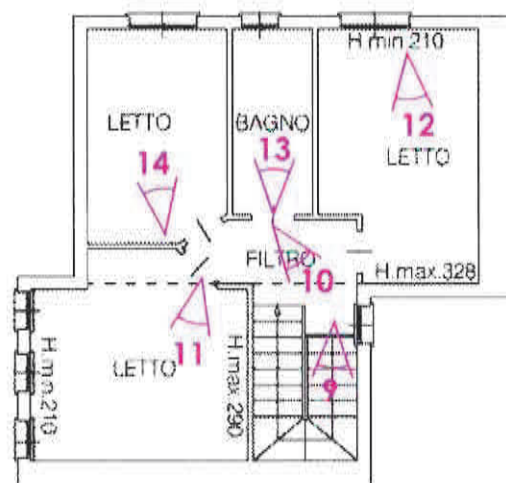



## Documentazione fotografica

### Planimetrie con visuali



Piano primo



Immagini



Foto 1



Foto 2



Foto 3

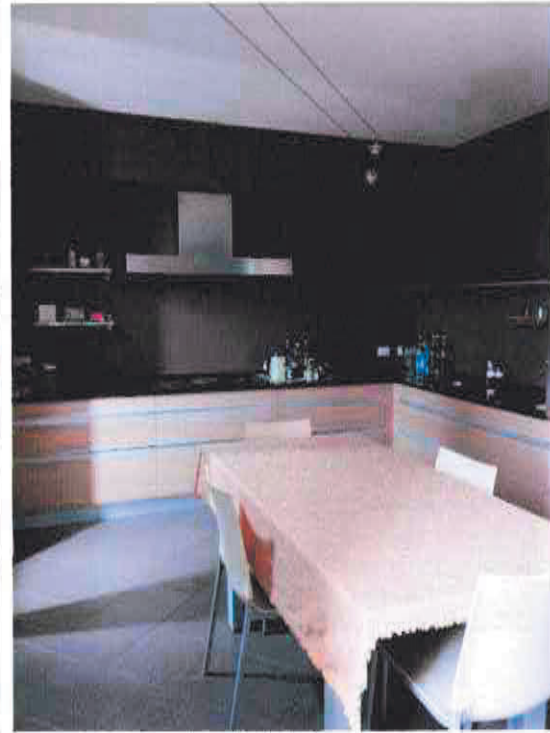
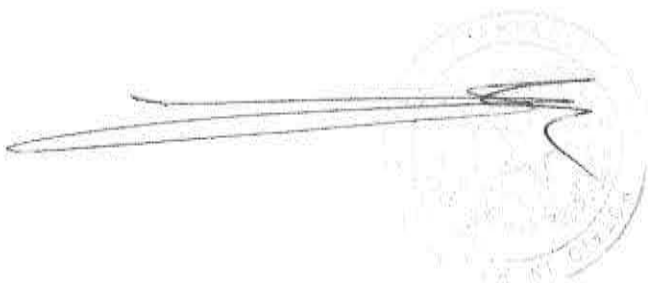


Foto 4



*fu*



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

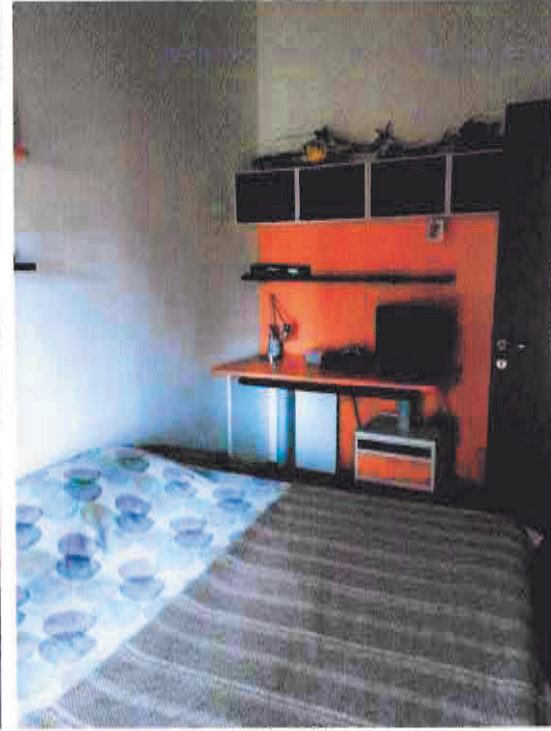
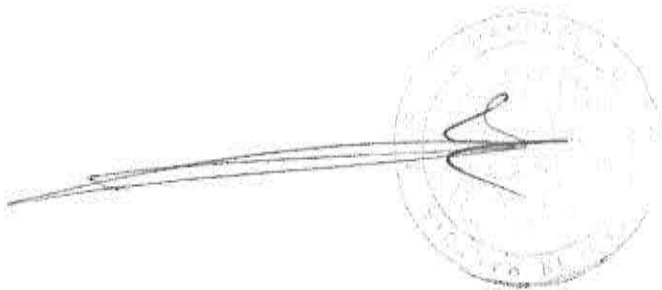


Foto 12



*Handwritten signature*



Foto 13



Foto 14

## Compendio 2. CASTEL D'ARIO, VIA DI LA' DELL'ACQUA – ABITAZIONE piano T-1

### A. DATI GENERALI

#### 1. Descrizione immobile:

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è distribuita ai piani terra e primo di un edificio a schiera.

Tale unità è costituita da:

- piano terra con ingresso, cucina, disbrigo, ripostiglio e scala di accesso al piano primo;
- piano primo con disimpegno, n. 3 stanze da letto e un bagno.

Inoltre, è presente un corpo esterno, separato dal fabbricato, con ingresso, locale tecnico e rustico.

#### Caratteristiche generali dell'immobile

Tipologia costruttiva:	- fabbricato con struttura portante in muratura - fondazioni in pietra
Altezza interpiano netta:	- piano terra m 2.70 - piano primo m 2.68 - corpo esterno parte m 2.75 e parte m 3.55
Infissi:	- interni in legno - esterni in alluminio - rustico in ferro
Pavimenti e rivestimenti:	- piano terra in piastrelle di monocottura - piano primo in graniglia
Impianti:	- esistenti e funzionanti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento.

#### 2. Destinazione urbanistica:

residenziale: abitazione

non residenziale:

3. Stato di conservazione: scarso

4. Status: occupato con diritto di abitazione da

### B. LOCALIZZAZIONE

Indirizzo: Via di là dell'acqua n. 13

Piano: Terra e primo

Città: Castel d'Ario CAP:46033

Provincia: Mantova

Località: -

Zona: centrale



### C. DATI CATASTALI

Comune:	Castel d'Ario			
Foglio: 7	Mappale:	490	Subalterno:	
Foglio: 7	Mappale:	163	Subalterno: 5	
Categoria: A/3	Classe: 2		Consistenza:	7,5 vani
Superficie catastale: mq 108			Rendita:	€ 282,76

### D. CONFORMITA' URBANISTICA

Anno di costruzione: ante 06/08/1967

1. Richiesta di Condono Edilizio Prot. n. 5028 del 29/09/1986 per locali accessori e ampliamento abitazione
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 137 del 13/11/1987 Prot. n. 5028/86
  - Permesso di agibilità in Sanatoria n. 137 del 04/01/1988

Condizione attuale:

Conforme  Non Conforme  Agibile  Non Agibile

Lo stato attuale dell'unità immobiliare corrisponde pressoché alla documentazione catastale depositata in data 17/02/1987.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

### E. DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

#### a) Consistenza Dimensionale

La consistenza dimensionale dell'unità è determinata secondo i correnti criteri di stima sintetica parametrizzata al solo elemento dimensionale. Il parametro base è la cd. Superficie Lorda (pavimento più incidenza ragionata delle murature): per i locali principali si adotta ragguglio a 1,0, per i locali accessori ragguglio a 0,50 per gli spazi aperti ragguglio allo 0,10. Il parametro dell'altezza è calcolato ma non implementa il valore unitario finale. Ne è elemento di qualificazione a supporto del valore unitario selezionato – per caratteristiche intrinseche – dal quadro estimativo di riferimento e per caratteristiche estrinseche per la localizzazione specifica ed il proprio valore di posizione.

Unità	superficie lorda						
	principale	%	accessorio	%	spazi aperti	%	totale
Piano terra	58,25	100%					58,25
Piano primo	54,39	100%					54,39
Corpo accessorio			19,86	50%			9,93
							122,57

**b) Valore Unitario Adottato**

Per la determinazione del valore di riferimento unitario adottato si parte dal valore minimo individuato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale pari ad € 400,00, al quale si applica una riduzione del valore pari al 50% in ragione dello stato di scarsa manutenzione dell'immobile.

- Valore superficie in Banca Dati (€/m<sup>2</sup>) 400,00
- Valore adottato per stato di conservazione (€/m<sup>2</sup>) 400,00 x 50% = 200,00

**c) Valore Di Stima (procedimento della stima sintetica)**

€ 200,00/mq x 122,57 mq =  
Parte di titolarità

€ 24.514,00  
**€ 4.085,67**

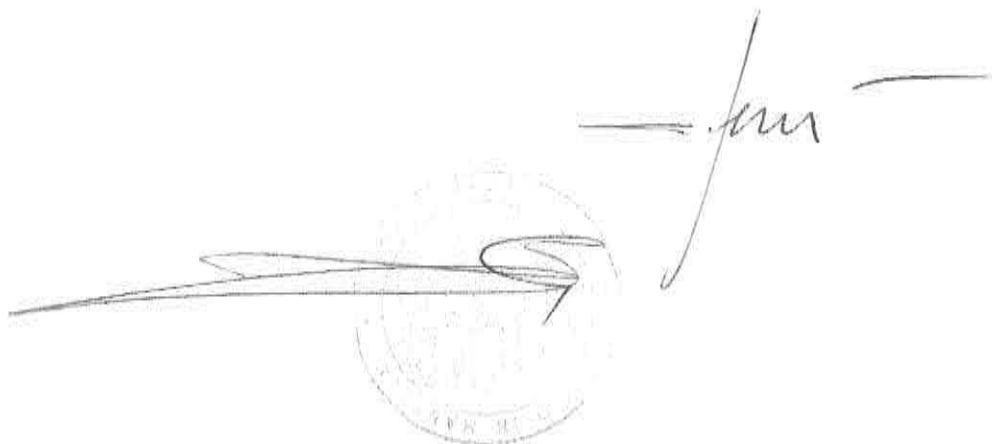
**E. TITOLARITA'**

**a) Intestat:**

persona fisica  soggetto giuridico

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

codice fiscale: \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature is written in a cursive style.

b) titolo:

proprietà  usufrutto  quota 100%

PROPRIETA' per 1/6 (quota 16,67%)

PROPRIETA' per 1/6

PROPRIETA' per 1/6

### G. ALLEGATI



estratto di mappa



visura catastale



planimetria catastale



documentazione fotografica

estratto di mappa



Foglio 7 Particelle 163 e 490

## visura catastale



Immobile di catasto fabbricati -  
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni



Direzione Provinciale di Mantova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data 29/02/2024  
Ora 08:33:44  
Numero Pratica T25249/2024  
Pag 3 - Segue

### > Dati identificativi

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**  
• Foglio 7 Particella **490**  
• Foglio 7 Particella **163** Subalterno 5

VARIAZIONE del 17/02/1987 in atti dal 14/09/1999  
FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI  
INTERNI (n. 1495.1/1987)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**  
Foglio 7 Particella **163**  
Foglio 7 Particella **490**

### > Indirizzo

VIA DI LA' DELL'ACQUA n. 13 Piano T-1

VARIAZIONE del 17/02/1987 in atti dal 14/09/1999  
FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI  
INTERNI (n. 1495.1/1987)

### > Dati di classamento

Rendita **Euro 282,76**  
Categoria **A/3<sup>1</sup>**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

### > Dati di superficie

Totale **108 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>9)</sup> **108 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria data di presentazione  
17/02/1987, prof. n. 1495

### > Altre variazioni

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2003  
Pratica n. 176138 in atti dal 22/09/2003 VARIAZIONE  
DI TOPONOMASTICA (n. 54842.1/2003)

### > Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 3

> 1.  
(CF .....)  
nato a .....  
Diritto di Proprietà' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI  
MORTE) del 10/02/2018 Pubblico ufficiale  
Sede CASTEL D'ARIO (MN) - UU Sede MANTOVA  
(MN) Registrazione Volume 9990 n. 1398 registrato in  
data 18/12/2018 - DICH ..... Voltura  
n. 193.1/2019 - Pratica n. MN0001471 in atti dal  
15/01/2019

> 2.  
(CF .....)  
nata a .....  
Diritto di Proprietà' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

> 3. \_\_\_\_\_  
(CF \_\_\_\_\_)  
nata a \_\_\_\_\_  
Diritto di 'Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 1)

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di CASTEL D'ARIO (C076)  
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 282,76** Vani: **7,5**

---

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 881,85** Vani: **16,5**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **0**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
: cf: Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico



# Planimetria catastale

Data presentazione: 17/02/1987 - Data: 28/03/2024 - n. T221353 - Richiedente: RR.LRF58B03D227Y

MODULO-RI  
P. n. 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

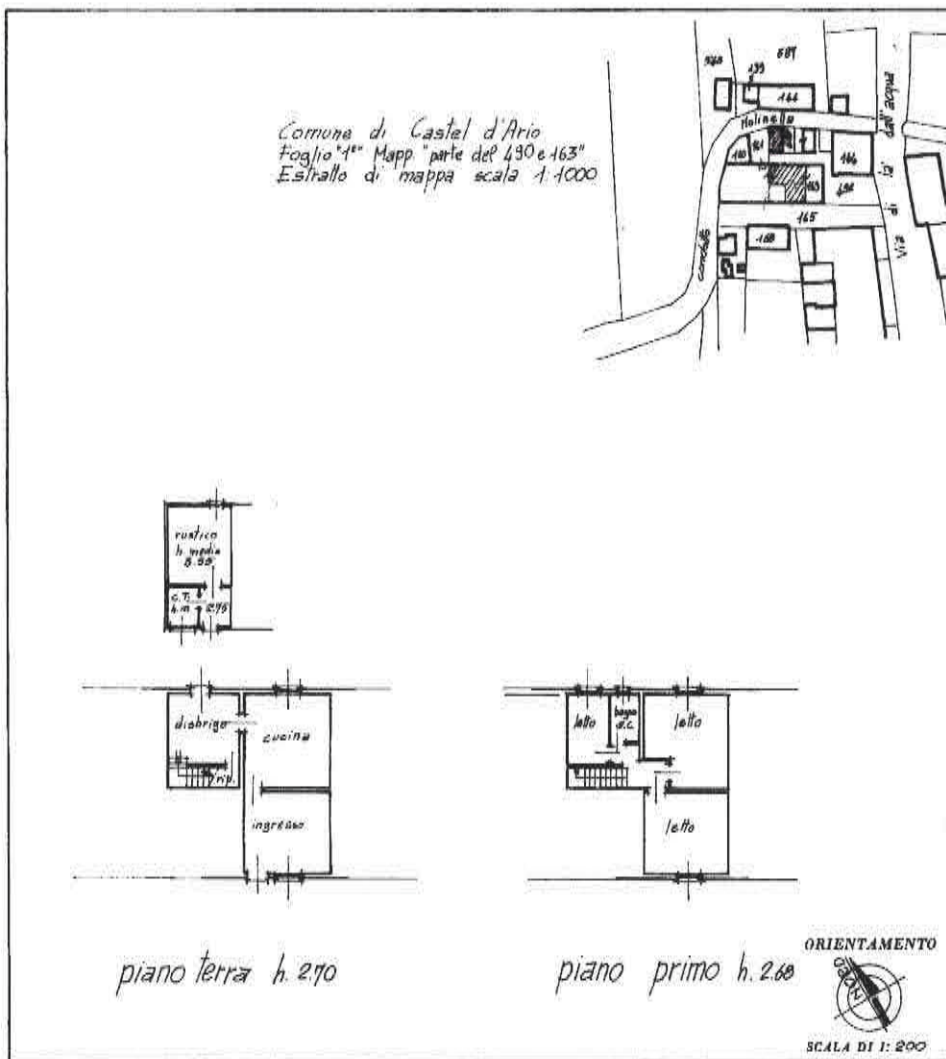
## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1976, N. 447)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL D'ARIO Via DI LA DALL'ACQUA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MANTOVA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	F.1 MAPP. 490 463 P. 513

Compilata dal GEOMETRA  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di MANTOVA

DATA 14/03/87

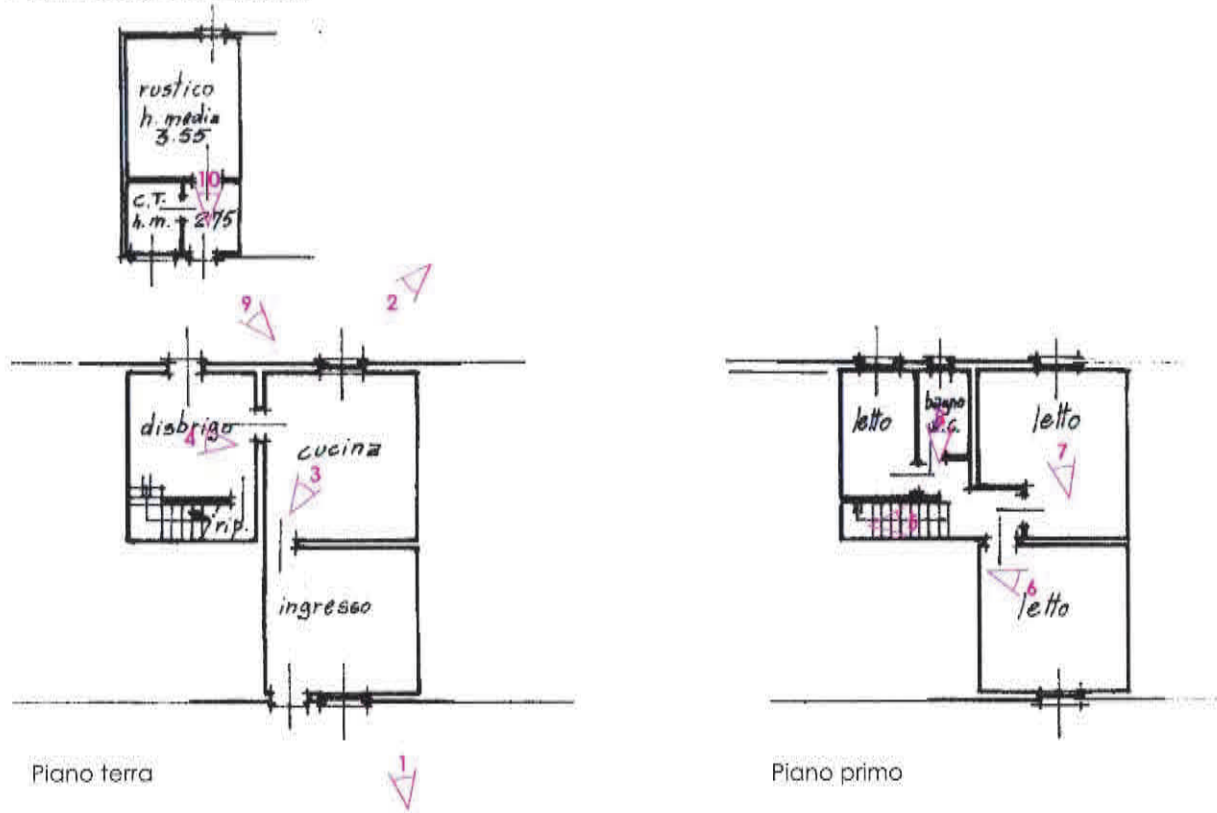
Firma: .....

Data presentazione: 17/02/1987 - Data: 28/03/2024 - n. T221353 - Richiedente: RR.LRF58B03D227Y  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Simulazione al 28/03/2024 - Comune di CASTEL D'ARIO (03746) - Foglio 4 - Particella 163 - Subaliqua 5 - Via della Ditta  
VIA DI LA DALL'ACQUA n. 33 PIANO 1°

documentazione fotografica

Planimetria con visuali



Immagini



Foto 1



Foto 2

A large, stylized signature in black ink is written across the bottom of the page, overlapping a circular official stamp.



Foto 3



Foto 4



Foto 5

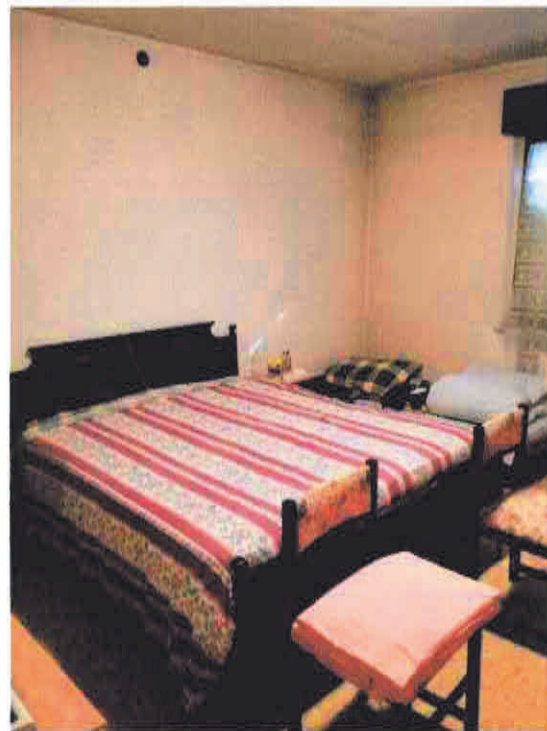


Foto 6



Foto 7



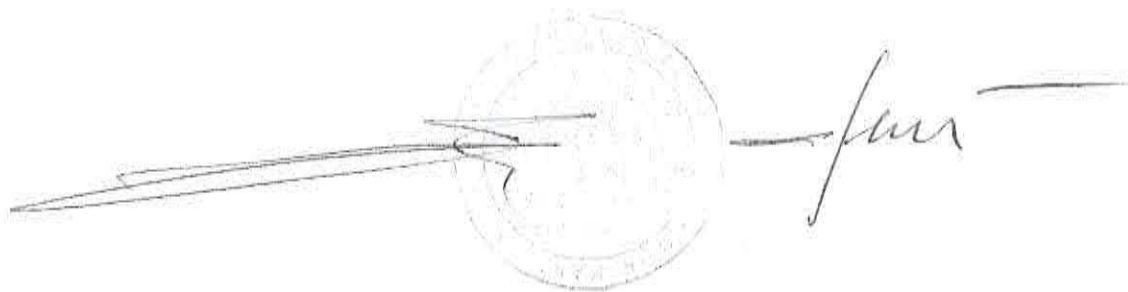
Foto 8



Foto 9



Foto 10



Compendio 3. A) CASTEL D'ARIO, VIA MARCONI N. 67/A – ABITAZIONE piano  
1

A. DATI GENERALI

1. Descrizione immobile

L'unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra.

Tale unità è costituita da:

- piano terra con vano scale; l'accesso avviene dall'ingresso comune;
- piano primo con ingresso, balcone, soggiorno, cucina, corridoio, n. 3 stanze da letto e un bagno.

Inoltre, sono presenti due aree cortive esclusive poste ai lati del camminamento comune di accesso.

Caratteristiche generali dell'immobile

Tipologia costruttiva:	- travi e pilastri in c.a. e tamponamento in muratura - fondazioni con plinti in C.A.
Altezza interpiano netta:	- piano primo m 3,00
Infissi:	- interni in legno - esterni in legno
Pavimenti e rivestimenti:	- scala di accesso in marmo - zona giorno in ceramica - zona notte in parquet
Impianti:	- esistenti e funzionanti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento e condizionamento.

2. Destinazione

- residenziale: Abitazione  
 non residenziale:

3. Stato di conservazione: Buono

4. Status: occupato da \_\_\_\_\_  
(per usufrutto vitalizio)

B. LOCALIZZAZIONE

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi n. 67/A

Piano: terra e primo

Città: Castel d'Ario CAP:46033 Provincia: Mantova

Località: Capoluogo Zona: centrale

### C. DATI CATASTALI

Comune:	Castel d'Ario				
Foglio:	8	Mappale:	194	Subalterno:	6
Categoria:	A/7	Classe:	2	Consistenza:	7 vani
Superficie catastale:	mq 177			Rendita:	€ 542,28

### D. CONFORMITA' URBANISTICA

Anno di costruzione: 1970


1. Licenza di Costruzione n. 413 del 08/11/1969 (intestata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ )
  - Certificato di abitabilità n. 413 del 26/03/1971
2. Licenza di Costruzione n. 616 del 20/07/1972 per realizzazione recinzione
3. Licenza di Costruzione n. 646 del 03/11/1972 per realizzazione muretta di recinzione lato sud
4. Richiesta di Condono Edilizio Prot. n. 5129 del 30/09/1986 (presentata da \_\_\_\_\_ )
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 290 del 15/03/1990 per cantina, veranda e porticato (presentata da \_\_\_\_\_ )
  - Agibilità in Sanatoria n. 290 del 24/03/1990 per cantina, veranda e porticato
5. Comunicazione di inizio lavori Prot. n. 2951 del 15/04/1989 per demolizione tramezza e rifacimento pavimento
6. CILA per intervento di edilizia libera Prot. n. 541 del 31/01/2017 per modifica distribuzione e consistenza delle unità
  - Comunicazione fine lavori 14/02/2017

Condizione attuale:

Conforme  Non Conforme  Agibile  Non Agibile

Lo stato attuale dell'unità immobiliare corrisponde alla documentazione catastale depositata in data 09/02/2017.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be 'Jan'.

## E. DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

### d) Consistenza Dimensionale

La consistenza dimensionale dell'unità è determinata secondo i correnti criteri di stima sintetica parametrizzata al solo elemento dimensionale. Il parametro base è la cd. Superficie Lorda (pavimento più incidenza ragionata delle murature): per i locali principali si adotta ragguglio a 1,0, per i locali accessori ragguglio a 0,50 e per gli spazi aperti ragguglio allo 0,10. Il parametro dell'altezza è calcolato ma non implementa il valore unitario finale. Ne è elemento di qualificazione a supporto del valore unitario selezionato – per caratteristiche intrinseche – dal quadro estimativo di riferimento e per caratteristiche estrinseche per la localizzazione specifica ed il proprio valore di posizione.

Unità	superficie lorda						
	principale	%	accessorio	%	spazi aperti	%	totale
Piano terra	13,74	100%					13,74
Piano primo	157,79	100%			10,03	10%	158,79
Area esterna					53,75	10%	5,38
						Σ	<b>177,91</b>

### e) Valore Unitario Adottato

Per la determinazione del valore di riferimento unitario adottato si applica il valore minimo individuato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili con stato di conservazione normale pari ad € 700,00

- Valore superficie in Banca Dati (€/m<sup>2</sup>) 700,00 – 1.050
- Valore adottato (€/m<sup>2</sup>) = 700,00

### f) Valore Di Stima (procedimento della stima sintetica)

€ 700,00/mq x 177,91 mq =	€ 124.537,00
➤ Valore usufrutto di _____ (nato il _____ e _____ (nata il _____) – coefficiente 35%*	€ 43.587,95
➤ Valore nuda proprietà – coefficiente 65%*	€ 80.949,05
Parte di titolarità _____ (nuda proprietà per 1/3)	<b>€ 26.983,02</b>

\*riferimento tabella Decreto MEF del 21/12/2023

## F. TITOLARITA'

### c) Intestati:

persona fisica  soggetto giuridico

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

codice fiscale: \_\_\_\_\_

### d) titolo:

nuda proprietà  usufrutto  quota 100%

NUDA PROPRIETA' per 1/3 (quota 33,33%)

NUDA PROPRIETA' per 1/3

NUDA PROPRIETA' per 1/3

nuda proprietà  usufrutto  quota 100%

usufrutto per 1/3

usufrutto per 1/3

## G. ALLEGATI



estratto di mappa  
visura catastale  
planimetria catastale  
documentazione fotografica

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature is written in a cursive style.



## visura catastale



Immobile di catasto fabbricati -  
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni



Direzione Provinciale di Mantova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/02/2024  
Ora: 08:34:40  
Numero Pratica: T26498/2024  
Pag 3 - Segue

### > Dati identificativi

Comune di CASTEL D'ARIO (C076) (MN)  
• Foglio 8 Particella 194 Subalterno 6

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2017 Pratica  
n. MN0006046 in atti dal 09/02/2017 FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE (n. 1756 1/2017)

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di CASTEL D'ARIO (C076) (MN)  
Foglio 8 Particella 194

### > Indirizzo

VIA GUGLIELMO MARCONI n. 87/A Piano 1-1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2017 Pratica  
n. MN0006046 in atti dal 09/02/2017 FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE (n. 1756 1/2017)

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 542,28  
Categoria A/7<sup>91</sup>, Classe 2, Consistenza 7,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2018  
Pratica n. MN0005876 in atti dal 09/02/2018  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1294 1/2018)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 70/1994)

### > Dati di superficie

Totale: 177 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>91</sup>: 174 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2017 Pratica  
n. MN0006046 in atti dal 09/02/2017 Protocollo NSD  
n. FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1756 1/2017)  
Dati relativi alla planimetria data di presentazione  
09/02/2017, prot. n. MN0006046



Immobile di catasto fabbricati -  
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di CASTEL D'ARIO (C076) (MN)  
• Foglio 8 Particella 194 Subalterno 7  
• Foglio 8 Particella 407

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2017 Pratica  
n. MN0006046 in atti dal 09/02/2017 FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE (n. 1756 1/2017)

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di CASTEL D'ARIO (C076) (MN)  
Foglio 8 Particella 194  
Foglio 8 Particella 407

---

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 3 - totale righe intestati: 5**

---

> 1.  
nata a  
Diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1 Atto del 27/03/2017 Pubblico ufficiale  
Sede PORTO MANTOVANO (MN)  
Repertorio n. 3265 - DONAZIONE ACCETTATA Nota  
presentata con Modello Unico n. 2415 1/2017 Reparto  
PI di MANTOVA in atti dal 04/04/2017

> 2.  
(CF  
nato a  
Diritto di Nuda proprieta' per 1/3 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

> 3.  
(CF  
nato a  
Diritto di Nuda proprieta' per 1/3 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

> 4.  
(CF  
nato a  
Diritto di Nuda proprieta' per 1/3 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

> 5.  
(CF  
nato a  
Diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

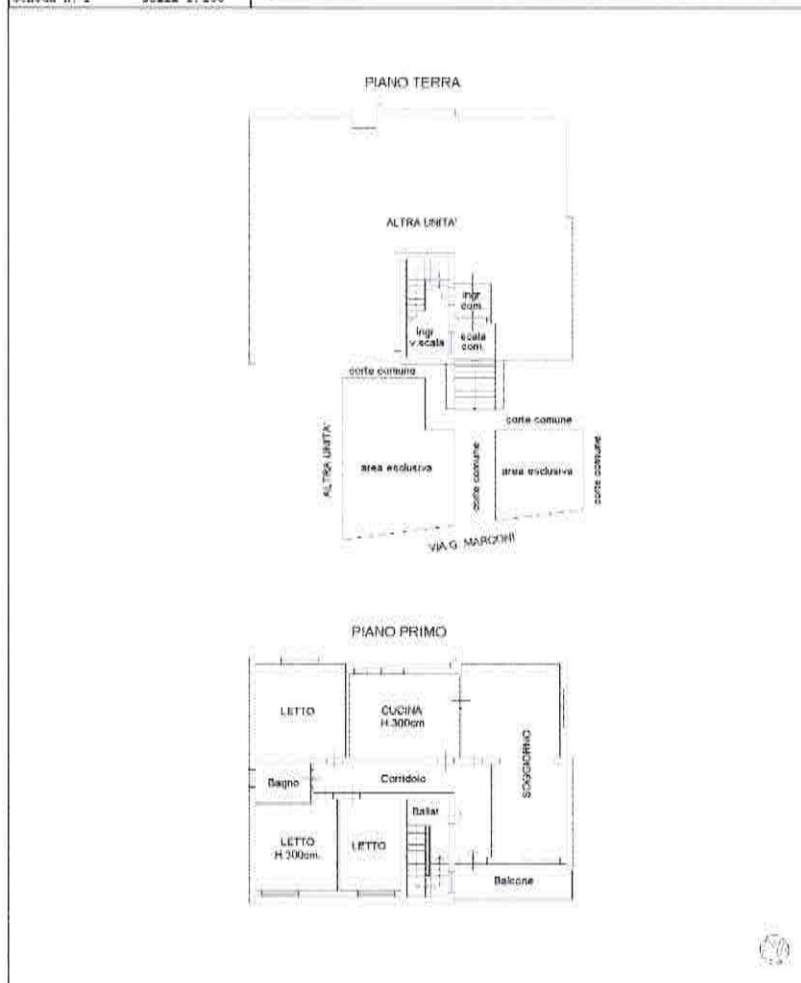
# Planimetria catastale

Data: 28/03/2021 - n. T212527 - Richiedente: BRLEBF58D03D237Y

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Mantova**

Dichiarazione protocollo n. **AN0000046** del **09/02/2017**  
Planimetria di u.l.u. in Comune di **Castel D'ario**  
Via **Giulio Marconi** **047/A**  
Identificativa Catastale:  
Sezione: **0** Compilata da:  
Foglio: **8** Iscritto all'albo:  
Particella: **194** Geometri  
Subalterno: **6** Prov. Mantova **8**

Scheda n. 1 Scala 1:200

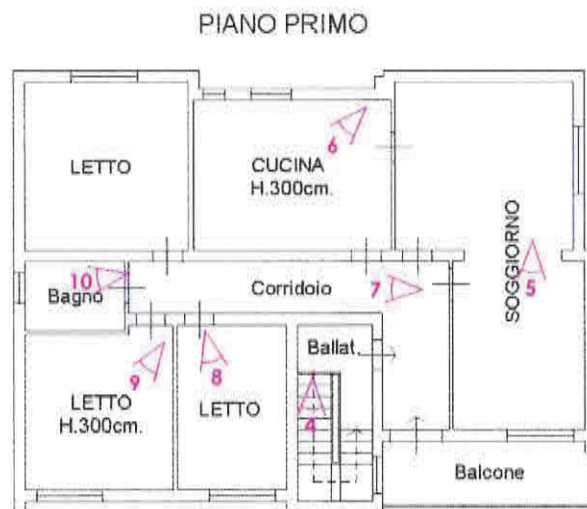
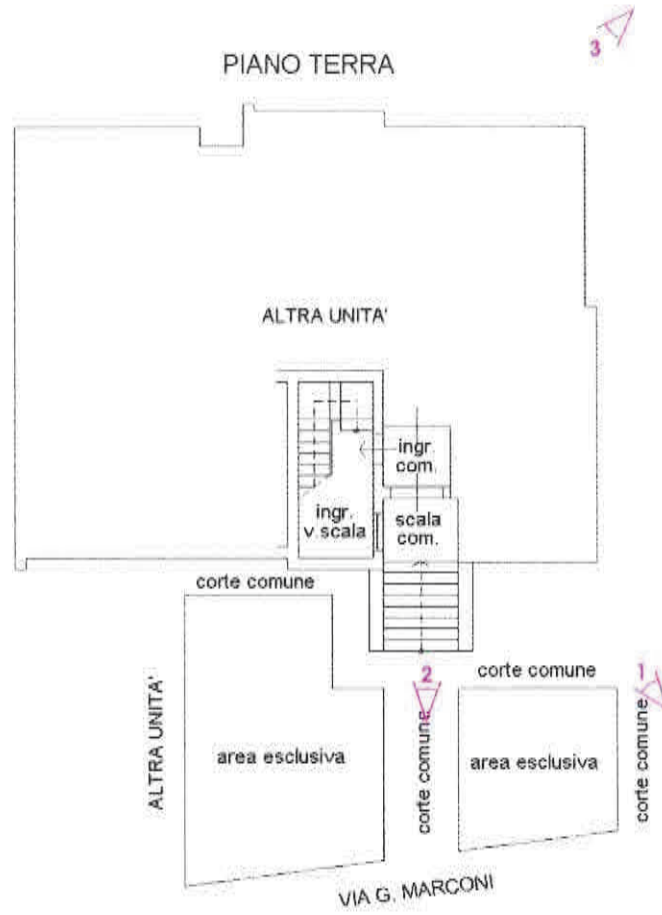


Data: 28/03/2021 - n. T212527 - Richiedente: BRLEBF58D03D237Y  
Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(310x297) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Comune dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2021 - Comune di CASTEL D'ARIO (047/A) - Foglio 8 - Particella 194 - Subalterno 6 - VIA GIULIO MARCONI n. 047/A parte 1/A

## Documentazione fotografica

### Planimetrie con visuali



Immagini



Foto 1



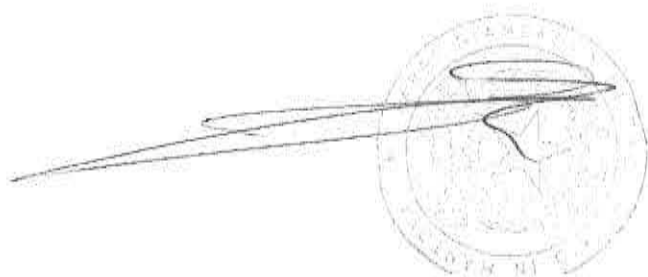
Foto 2



Foto 3



Foto 4



*Signature*



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

*fu*

FID IN M...

## Compendio 3. B) CASTEL D'ARIO, VIA MARCONI, 67 – MAGAZZINO piano T

### A. DATI GENERALI

#### 1. Descrizione immobile:

Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito costituito da due ampi locali magazzino e dotato di antibagno con n. 2 locali wc. È inoltre presente un locale tecnico con accesso dall'esterno e un portico, in continuità con il fabbricato residenziale.

Sul retro è presente una piccola area cortiva esclusiva.

L'accesso avviene dal cortile comune.

#### Caratteristiche generali dell'immobile

Tipologia costruttiva:	- fabbricato con struttura portante in muratura - fondazioni continue in C.A.
Altezza interpiano netta:	- magazzino hm 4.30 - portico hm 3.80
Infissi:	- interni in legno - esterni in ferro
Pavimenti e rivestimenti:	- pavimento in cemento - pavimenti e rivestimenti bagno in ceramica
Impianti:	- esistenti e funzionanti elettrico e idrico sanitario.

#### 2. Destinazione urbanistica:

residenziale:

non residenziale: magazzino

3. Stato di conservazione: scarso

4. Status: occupato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
(per usufrutto vitalizio)

### B. LOCALIZZAZIONE

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi n. 67

Piano: Terra

Città: Castel d'Ario

CAP:46033

Provincia: Mantova

Località: -Capoluogo

Zona: centrale

### C. DATI CATASTALI

Comune:	Castel d'Ario		
Foglio: 8	Mappale: 194	Subalterno:	7
Foglio: 8	Mappale: 407	Subalterno:	
Categoria: C/2	Classe: 2	Consistenza:	167 mq
Superficie catastale: mq 197		Rendita:	€ 370,87

### D. CONFORMITA' URBANISTICA

Anno di costruzione: ante 1967

1. Autorizzazione a costruire un gabinetto, una doccia e una tettoia del 26/07/1969
2. Licenza di Costruzione n. 616 del 20/07/1972 per nuova costruzione laboratorio artigianale in ampliamento
3. Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 1953 del 08/05/1985 per sistemazione tetto e posa pavimento
4. Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 4161 del 04/10/1985 per posa cisterna, bruciatore e canna fumaria
5. Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria Prof. n. 6948 Prof. n. 81/92 del 13/11/1992 per trasformazione centrale termica e impianto di riscaldamento
6. D.I.A. Prof. n. 10378 del 31/10/2011 – P.E. n. 2001/D067
7. Richiesta di abitabilità/agibilità Prof. n. 179 del 08/01/2002
  - Attestazione dell'acquisita Agibilità Prof. n. 11685/11314 del 09/12/2004
8. Dichiarazione di cambio destinazione d'uso da laboratorio artigianale a magazzino senza opere edilizie del 07/01/2002.

Condizione attuale:

Conforme  Non Conforme  Agibile  Non Agibile

Lo stato attuale dell'unità immobiliare corrisponde pressoché alla documentazione catastale depositata in data 09/02/2017.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'CANTONE DI CASTEL D'ARIO' at the top and 'MUNICIPALITÀ DI CASTEL D'ARIO' at the bottom. The signature is written in a cursive style.

## E. DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

### d) Consistenza Dimensionale

La consistenza dimensionale dell'unità è determinata secondo i correnti criteri di stima sintetica parametrizzata al solo elemento dimensionale. Il parametro base è la cd. Superficie Lorda (pavimento più incidenza ragionata delle murature): per i locali principali si adotta ragguglio a 1,0, per i locali accessori ragguglio a 0,50 per gli spazi aperti ragguglio allo 0,10. Il parametro dell'altezza è calcolato ma non implementa il valore unitario finale. Ne è elemento di qualificazione a supporto del valore unitario selezionato – per caratteristiche intrinseche – dal quadro estimativo di riferimento e per caratteristiche estrinseche per la localizzazione specifica ed il proprio valore di posizione.

Unità	superficie lorda						
	principale	%	accessorio	%	spazi aperti	%	totale
Piano terra	190,89	100%					190,89
portico			32,15	50%			16,08
Area cortiva					24,17	10%	2,42
							209,39

### e) Valore Unitario Adottato

Per la determinazione del valore di riferimento unitario adottato si applica il valore minimo individuato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per i capannoni tipici con stato di conservazione normale pari ad € 200,00.

- Valore superficie in Banca Dati (€/m<sup>2</sup>) 200,00 – 350,00
- Valore adottato (€/m<sup>2</sup>) = 200,00

### f) Valore Di Stima (procedimento della stima sintetica)

€ 200,00/mq x 209,39 mq =	€ 41.878,00
➤ Valore usufrutto di _____ (nato il _____ e _____ (nata il _____) – coefficiente 35%*	€ 14.657,30
➤ Valore nuda proprietà – coefficiente 65%*	€ 27.220,70
Parte di titolarità _____ (nuda proprietà per 1/3)	€ 9.073,57

F. TITOLARITA'

c) Intestati:

persona fisica  soggetto giuridico

nata a

il

codice fiscale:

d) titolo:

nuda proprietà  usufrutto  quota 100%

NUDA PROPRIETA' per 1/3 (quota 33.33%)

NUDA PROPRIETA' per 1/3

NUDA PROPRIETA' per 1/3

Nuda proprietà  usufrutto  quota 100%

USUFRUTTO per 1/2

USUFRUTTO per 1/2

G. ALLEGATI



estratto di mappa  
visura catastale  
planimetria catastale  
documentazione fotografica



Immobile di catasto Fabbricati -  
n.3

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**  
 • Foglio **8** Particella **194** Subalterno **7**  
 • Foglio **8** Particella **407**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2017 Pratica  
 n. MN0006046 in atti dal 09/02/2017 FRAZIONAMENTO  
 E FUSIONE (n. 1756 1/2017)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
 Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**  
 Foglio **8** Particella **194**  
 Foglio **8** Particella **407**

Direzione Provinciale di Mantova  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: **29/02/2024**  
 Ora: **08:34:40**  
 Numero Pratica: **T26498/2024**  
 Pag. **4 - Segue**

> **Indirizzo**

VIA GUGLIELMO MARCONI n. 87 Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2017 Pratica  
 n. MN0006046 in atti dal 09/02/2017 FRAZIONAMENTO  
 E FUSIONE (n. 1756 1/2017)

> **Dati di classamento**

Rendita **Euro 370,87**  
 Categoria **C/2<sup>91</sup>**, Classe **2**, Consistenza **167 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2018  
 Pratica n. MN0005876 in atti dal 09/02/2018  
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1294 1/2018)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
 entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
 dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **197 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2017 Pratica  
 n. MN0006046 in atti dal 09/02/2017 Protocollo NSD  
 n. FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1756 1/2017)  
 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
 09/02/2017, prot. n. MN0006046

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 3 - totale righe intestati: 6**

- > **1.**  
 nata a  
 Diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di  
 separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- > **2.**  
 (CF  
 nato a  
 Diritto di Nuda proprietà per 1/3 in regime di  
 separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- > **3.**  
 (CF  
 nato a  
 Diritto di Nuda proprietà per 1/3 in regime di  
 separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/03/2017 Pubblico ufficiale  
 Sede PORTO MANTOVANO (MN)  
 Repertorio n. 3285 - DONAZIONE ACCETTATA Nota  
 presentata con Modello Unico n. 2415 1/2017 Reparto  
 PI di MANTOVA in atti dal 04/04/2017

- > 4.  
(CF)  
nata a  
Diritto di Nuda proprietà per 1/3 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- > 5.  
(CF)  
nata a  
Diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

Direzione Provinciale di Mantova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/02/2024  
Ora: 08:34:41  
Numero Pratica: T25498/2024  
Pag. 5 - Fine

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di CASTEL D'ARIO (C076)  
Numero immobili: 2 Rendita: **euro 913,15** Vani: 7,0 Superficie: 167 m<sup>2</sup>

---

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: 3 Rendita: **euro 1.512,24** Vani: 15,0 Superficie: 167 m<sup>2</sup>

**Catasto Terreni**

Totale immobili: 0

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) A/2. Abitazioni di tipo civile  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) A/7. Abitazioni in vilini  
d) C/2. Magazzini e locali di deposito

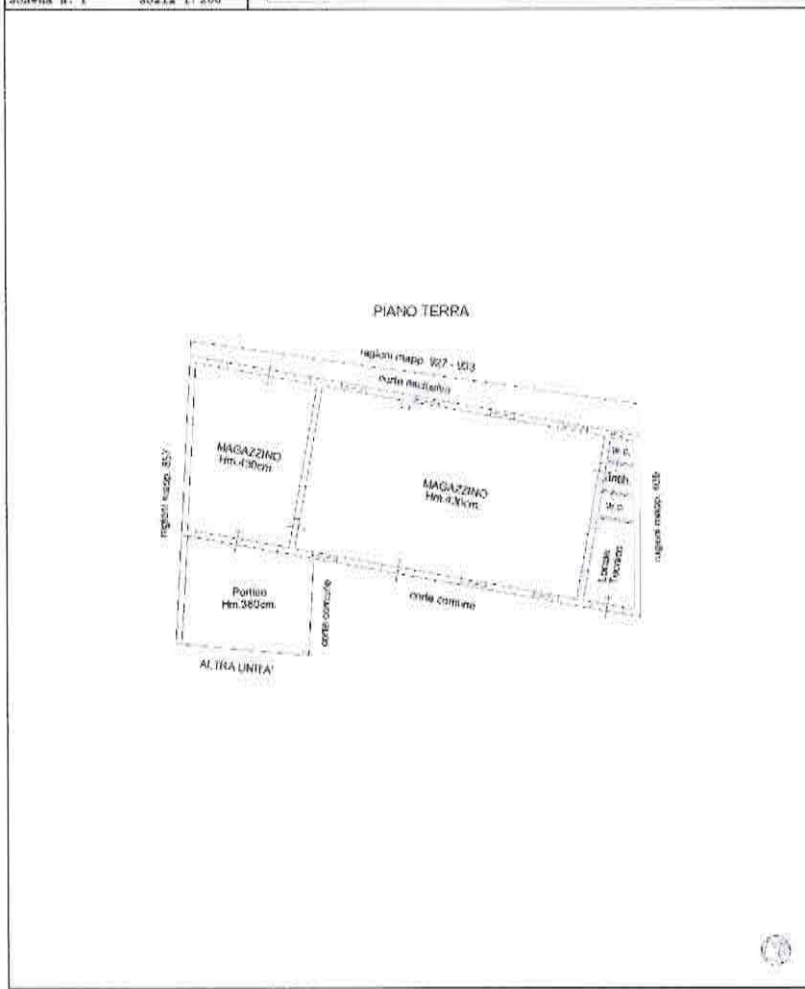
# Planimetria catastale

Data: 28/03/2024 - n. T222528 - Richiedente: BRLEP58D030221Y

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Mantova**

Dichiarazione protocollo n. <b>MN4886046</b> del <b>09/02/2017</b>	
Planimetria di u.i.g. su Comune di <b>Castel D'ario</b>	
Via <b>Giulio Marconi</b> civ. <b>67</b>	
Identificativi Catastali:	Compiata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: <b>8</b>	Geometri
Particella: <b>124</b>	Prov. <b>Mantova</b>
Subalterno: <b>7</b>	<b>8</b>

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 28/03/2024 - n. T222528 - Richiedente: BRLEP58D030221Y  
Ente scheda: 1 - Formato di riproduzione: A3(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Comune di CASTEL D'ARIO (MN) - Foglio 8 - Particella 124 - Subalterno 7 - Via GIULIO MARCONI n. 67 - Loc. Lorca - Mantova

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

documentazione fotografica

Planimetria con visuali



Immagini



Foto 1



Foto 2

## G – Riepilogo

### *Probabilità di collocazione e immediato realizzo*

**Compendio 1. Abitazione Viale della Libertà, 11** € 72.639,45

**Compendio 2. Abitazione Via di là dell'acqua, 13**  
Considerato il diritto di abitazione presente e la proprietà indivisa del bene, si valuta un abbattimento del valore del 20%, quindi:  
€ 4.085,67 x 80% = € 3.268,54

**Compendio 3. A) Abitazione Via Marconi, 67/A**  
Vista l'indivisibilità dell'unità e quindi la scarsa appetibilità del bene, gravato inoltre da usufrutto vitalizio, si valuta di abbattere il valore del 30%, quindi:  
€ 26.983,02 x 70% = € 18.888,11

**Compendio 3. B) Magazzino Via Marconi, 67**  
Poiché trattasi di unità indivisa, non autonoma ma connessa tramite portico alle unità residenziali e considerato inoltre che l'immobile è gravato da usufrutto vitalizio, si valuta l'abbattimento del valore del 30%, quindi:  
€ 9.073,57 x 70% = € 6.351,50

- I. In sintesi, il procedimento di stima conduce a determinare i seguenti valori per la totalità del compendio immobiliare:

**Compendio 1. Abitazione Viale della Libertà, 11** € 72.639,45

**Compendio 2. Abitazione Via di là dell'acqua, 13** € 3.268,54

**Compendio 3. A) Abitazione Via Marconi, 67/A** € 18.888,11

**Compendio 3. B) Magazzino Via Marconi, 67** € 6.351,50

**per un totale di € 101.147,60**  
**(Euro centounmilacentoquarantasette/60) complessivi.**

II. La quota suddivisa per soggetto è così determinata:

• Quota abitazione Viale della Libertà = $72.639,45/2 =$	€ 36.319,73
• Abitazione Via di là dell'acqua	<u>€ 3.268,54</u>
	<b>€ 39.588,27</b>

• Quota abitazione Viale della Libertà = $72.639,45/2 =$	€ 36.319,73
• Abitazione Via Marconi	€ 18.888,11
• Magazzino Via Marconi	<u>€ 6.351,50</u>
	<b>€ 61.559,34</b>

Mantova 10 Ottobre 2024

Geometra Rodolfo Baraldi

