

COOP. CASE MANTOVA

Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa

Commissario Liquidatore Avv. Virgilio Sallorenzo



**COMUNE DI SAN GIORGIO
VIA RAFFAELLO N. 11**

STIMA BENI IMMOBILI

fascicolo **13** di 18

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno



Iscrizione Albo
N. 904

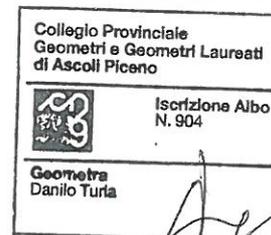
Geometra
Danilo Turia

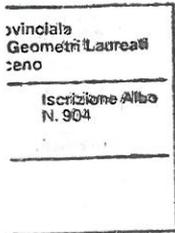
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Danilo Turia', written over a horizontal line.

INDICE



Premessa	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative	pag.	2
Compendio immobiliare	pag.	3
Individuazione dei lotti da stimare	pag.	4
Descrizione generale del complesso immobiliare	pag.	5
Descrizione dei singoli lotti e sviluppo del valore di stima	da pag.	8
a pag.	12
Riepilogo	pag.	13
Riepilogo con dati catastali	pag.	14
Allegati	pag.	16
Tabella di calcolo	pag.	17
Documentazione fotografica	pag.	18
Visure catastali	pag.	21
Schede tecniche	pag.	23
Attestati di certificazione energetica	pag.	27
Tabelle millesimali	pag.	30





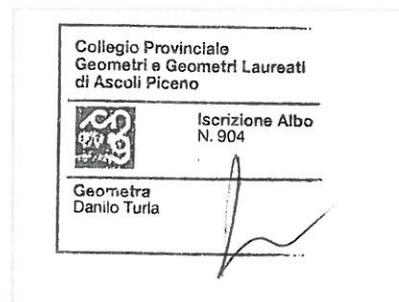
PREMESSA

Al sottoscritto Geom. Danilo Turla, Esperto Stimatore e Consulente Tecnico Forense nato ad Avellino il 01/09/1966, residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto n.71, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dall'Avv. Virgilio Sallorenzo, nominato Commissario Liquidatore della Società COOPERATIVA CASE MANTOVA in liquidazione coatta amministrativa con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 13 gennaio 2014, per procedere alla stima del compendio immobiliare della Cooperativa nonché della formazione dei lotti per procedere alla vendita degli stessi.

Più precisamente l'incarico riguarda:

- analisi del compendio immobiliare;
- misurazioni, rilievi, verifiche e documentazione fotografica;
- accesso per visure, accertamenti ed ispezioni presso l'Ufficio Catastale e Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- redazione della perizia di stima.

Per quanto sopra è stata redatta perizia e **il presente fascicolo 13 di 18 è riferito alla stima dei beni immobili.**





OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Il parco immobiliare della Società Cooperativa Case Mantova è composto complessivamente da 387 unità singolarmente censite al Catasto Fabbricati e Terreni; le stesse sono dislocate principalmente nel Comune di Mantova e in diversi comuni limitrofi e comunque nella Provincia di Mantova.

Lo scrivente Esperto Stimatore geom. Danilo Turla per espletare l'incarico ricevuto, ha effettuato i dovuti sopralluoghi presso gli immobili da stimare. Nello specifico il Tecnico ed i suoi Collaboratori si sono recati presso l'edificio sito a San Giorgio di via Raffaello n.11.

In riferimento agli immobili il Tecnico ha quindi definito le seguenti linee guida per la redazione della perizia:

1. individuazione degli immobili intestati a COOP. CASE MANTOVA;
2. descrizione degli immobili individuati
3. rilievi fotografici;
4. rilievi plano-altimetrici;
5. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
6. acquisizione degli Attestati di Prestazione energetica (APE) delle unità immobiliari destinate a civile abitazione;
7. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori;
8. predisposizione dei lotti per effettuare i tentativi di vendita.

La presente perizia è così articolata:

- a) Individuazione del complesso immobiliare e delle varie unità di cui si compone;
- b) Stima delle varie unità immobiliari costituite da unità principale (appartamento, ufficio o locale commerciale) con abbinate unità secondarie (garage, posto auto, cantina, ecc.);
- c) allegati (documentazione fotografica, elaborato grafici, visure ed estratti catastali, ispezioni ipotecarie, etc.) con scheda tecnica di sintesi per ogni unità immobiliare.



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA STIMARE

COMUNE DI S. GIORGIO - VIA RAFFAELLO N. 11

(N. 1 APPARTAMENTO + N. 2 GARAGE)

POS	IMMOBILE NR.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG. CATAS.	CLASSE	RENDITA	STATO IMMOBILE
265	141	18	950	314	A02	1	271,14	LOCATO
266	141 A	18	950	323	C06	1	27,22	
267	142	18	950	319	C06	1	13,17	LOCATO



Collegio Provinciale Geometri Laureati
Inscrizione Albo N. 904

DESCRIZIONE GENERALE DELLA COMPLESSO IMMOBILIARE

DESCRIZIONE

La palazzina in oggetto è posizionata nel Comune di San Giorgio, in un lotto di recente realizzazione nei pressi del casello autostradale Mantova Nord sulla Modena Brennero.

Si tratta di due palazzine di cui una sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato mentre l'altra su quattro piani fuori terra ed uno interrato. Il fabbricato si affaccia ed ha gli accessi carraio e pedonale su via Raffaello. Gli appartamenti situati a piano terra hanno aree esclusive ma trovano accesso solo dal passaggio centrale comune.

RIFERIMENTI CATASTALI

I lotti sono individuati catastalmente al Comune di Mantova, foglio 18, particella 950 e con gli specifici subalterni.

CONCESSIONE EDILIZIA

Non è stato possibile reperire precedenti edilizi presso gli uffici comunali.

ELABORATI GRAFICI

Unitamente alle relazioni si allegano le schede tecniche riportanti lo stralcio della planimetria reperita dagli Uffici Comunali. In occasione di sopralluogo è stata verificata anche la rispondenza dell'immobile a quanto depositato e autorizzato dagli enti competenti.

DIFFORMITA'

Con l'ausilio degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Mantova è stato effettuato un esame comparativo e non sono state verificate difformità.

DOTAZIONI E FINITURE:

I piani dell'edificio sono collegati da un vano scala. Le pareti esterne sono rivestite con cappotto termico e intonacate con tonalità chiare. Le pavimentazioni delle aree comuni sono in monocottura con serramenti in alluminio e vetrocamera. I percorsi pedonali sono pavimentati in gres mentre le corsie di distribuzione carraie sono pavimentate in cemento con finitura al quarzo. Le porte di accesso sono in alluminio e vetro con serratura elettrificata, i cancelli pedonali sono in ferro anch'essi con serratura elettrificata mentre quelli carrai sono in ferro con meccanizzazione.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA.

Come si evince dagli ACE (Attestati di Certificazione Energetica) il presente immobile è stato certificato in classe D.



CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile il consulente tecnico ha proceduto all'applicazione del metodo di stima denominato M.C.A (Market Comparison Approach). Tale procedimento è volto a determinare il valore dell'immobile attraverso un'attenta analisi tra lo stesso ed altri immobili comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato e presenti nella stessa area urbana.

Il sottoscritto ha individuato immobili compravenduti comparabili al "Subject" da stimare e, dopo averne assunto i dati e caratteristiche, ha attivato il processo previsto dal metodo M.C.A. in modo da ricavare i prezzi marginali con i quali sono stati creati "aggiustamenti" tra i beni comparati al fine di poter ottenere i "prezzi corretti" di seguito individuati.

Si evita di riportare, per pura brevità, lo sviluppo dei dati tabellari ed il calcolo dei prezzi marginali.

Per verificare se i "prezzi corretti" calcolati con il metodo M.C.A. siano effettivamente prezzi ordinari, cioè che non si discostino oltre una contenuta percentuale, il sottoscritto ha utilizzato, come indicato dal metodo di comparazione precedentemente citato, la formula per il calcolo della

'divergenza percentuale assoluta d%':

ati
ubo

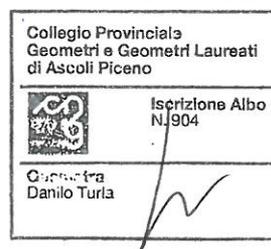
$$d\% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}}$$

Tale divergenza percentuale assoluta deve essere contenuta entro il 7-8%. Ove gli scostamenti sono risultati significativi, di percentuale maggiore all'8%, il sottoscritto ha approfondito la comparazione tra gli immobili analizzando le caratteristiche sinteticamente inestimabili (Hedonic Price) in modo da assottigliare la divergenza assoluta.

Dopo aver ragguagliato i prezzi di compravendita alle superfici commerciali lorde, comprese pertinenze e/o locali abbinati alle singole unità abitative si è attribuito, per comodità e per uniformità dei beni oggetto di stima (unità immobiliari all'interno dello stesso fabbricato), un prezzo riferito al mq commerciale in modo da utilizzare l' M.C.A. come base di individuazione del prezzo unitario e con metodo sintetico attribuire il giusto valore di mercato alle altre unità da stimare.

STATO DI MANUTENZIONE

La palazzina si presenta in uno stato manutentivo che si può classificare come buono.

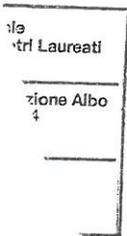


SPESE ED ONERI PER LA GESTIONE DEL CONDOMINIO

La palazzina costituisce condominio. Per le unità oggetto di stima vengono allegare alla presente perizia le tabelle millesimali.

SITUAZIONE IPOCATASTALE

Dalle visure eseguite presso i Pubblici Registri Immobiliari, risultano gravanti sugli immobili Trascrizioni ed Iscrizioni che verranno elencate e precisate in fase di bando d'asta.



DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI E SVILUPPO DEL VALORE DI STIMA



IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA' COOPERATIVA CASE MANTOVA

LOTTO n.141 – Comune di San Giorgio - appartamento con garage rispettivamente contraddistinti al foglio n. 18, part. 950, subb. 314 e 323;

IMM.141 – Civile abitazione nel Comune di San Giorgio, via Raffaello, n.11

- catasto fabbricati - foglio n. 18, part. 950, sub. 314, cat. A/2, classe 2, rendita euro 271,14;

IMM.141 A – Garage nel Comune di San Giorgio, via Raffaello, n.11

- catasto fabbricati - foglio n. 18 part. 950, sub. 323, cat. C/6, classe 5, rendita euro 27,22.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi consiste in un appartamento completo di garage facente parte di una palazzina di n. 2 piani fuori terra e uno interrato. L'appartamento è situato a piano primo ed è formato da soggiorno, cucina, bagno, due camere, corridoio e due balconi. Il garage è situato al piano interrato.

ELABORATI GRAFICI

Unitamente alle relazione si allegano le schede tecniche riportanti lo stralcio della planimetria reperita dagli Uffici Comunali. In occasione di sopralluogo è stata verificata anche la rispondenza dell'immobile a quanto depositato e autorizzato dagli enti competenti.

DIFFORMITA'

Non sono state rilevate difformità.

STRUTTURA E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

- ✓ pavimentazione in ceramica;
- ✓ serramenti esterni in legno con scuretti in alluminio
- ✓ porte in noce tanganica;
- ✓ l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia di tipo C;
- ✓ vi è la predisposizione per l'impianto di climatizzazione;
- ✓ l'impianto elettrico è sottotraccia;



- ✓ l'impianto idraulico è sottotraccia collegato all'acquedotto comunale;
- ✓ il portone d'ingresso è blindato con finitura in legno;

STRUTTURA E FINITURE DEL GARAGE

- ✓ pavimentazioni in cemento liscio al quarzo;
- ✓ i serramenti esterni sono composti da una serranda basculante in lamiera;
- ✓ impianto elettrico a vista con canaline in pvc.

CONSISTENZA

La superficie del lotto è pari a:

- appartamento: mq 105,00 circa.
- garage: mq 34,00 circa.

ALTEZZE

L'altezza interna dell'appartamento è del garage è di circa 2,70 metri.

STATO DI MANUTENZIONE

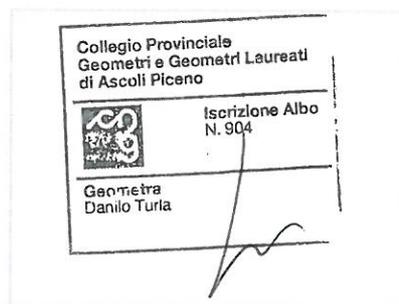
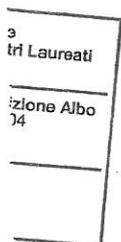
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento di proprietà della Società Cooperativa Case Mantova risulta ad oggi locato.

VALUTAZIONE DI MERCATO

Il valore di seguito indicato è opera di informazioni assunte attraverso indagini di mercato nonché basate sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore del sottoscritto Tecnico. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a recenti scambi immobiliari per beni simili (M.C.A.). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.



Superficie Totale		Valore di Stima	
mq	Ragg.	€/mq	Totale
104,10	99,38	1.100,00	109.000,00
34,38	17,19	1.000,00	17.000,00

Per la stima tuttavia verranno prese in considerazione le superfici ragguagliate ottenute dal prodotto tra le superfici totali ed i coefficienti di ragguaglio inseriti nella tabella riportata in allegato.

Di conseguenza il valore totale dell'immobile è:

Lotto n. 141

€ 126.000,00

(diconsi euro centoventiseimila/00)



LOTTO n.142 – Comune di San Giorgio - garage contraddistinto al foglio n. 18, part. 950, sub. 319;

IMM.142 – Garage nel Comune di San Giorgio, via Raffaello, n.11

- catasto fabbricati - foglio n. 18 part. 950, sub. 319, cat. C/6, classe 5, rendita euro 13,17.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi consiste in un garage facente parte di una palazzina di n. 2 piani fuori terra e uno interrato. Il garage è situato al piano interrato.

ELABORATI GRAFICI

Unitamente alle relazione si allegano le schede tecniche riportanti lo stralcio della planimetria reperita dagli Uffici Comunali. In occasione di sopralluogo è stata verificata anche la rispondenza dell'immobile a quanto depositato e autorizzato dagli enti competenti.

DIFFORMITA'

Non sono state rilevate difformità.

STRUTTURA E FINITURE DEL GARAGE

- ✓ pavimentazioni in cemento liscio al quarzo;
- ✓ i serramenti esterni sono composti da una serranda basculante in lamiera;
- ✓ impianto elettrico a vista con canaline in pvc.

CONSISTENZA

La superficie del lotto è pari a:

- garage: mq 18,00 circa.

ALTEZZE

L'altezza interna del garage è di circa 2,70 metri.

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

STATO DI POSSESSO

L'immobile di proprietà della Società Cooperativa Case Mantova risulta ad oggi locato.

VALUTAZIONE DI MERCATO

Il valore di seguito indicato è opera di informazioni assunte attraverso indagini di mercato nonché basate sulle conoscenze e sull'esperienza nel settore del



sottoscritto Tecnico. Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comparativo di stima con riferimento a recenti scambi immobiliari per beni simili (M.C.A.). I prezzi di riferimento desunti sono stati necessariamente adeguati secondo i coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere, all'esposizione, alle finiture, al livello di piano, ecc.

Superficie Totale		Valore di Stima	
18,35	9,18	1.000,00	9.000,00

Per la stima tuttavia verranno prese in considerazione le superfici ragguagliate ottenute dal prodotto tra le superfici totali ed i coefficienti di ragguaglio inseriti nella tabella riportata in allegato.

Di conseguenza il valore totale dell'immobile è:

Lotto n. 142

€ 9.000,00

(diconsi euro novemila/00)

Laureati
one Albo



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
	Iscrizione Albo N. 904
Geometra Danilo Turla	

RIEPILOGO

<u>descrizione lotto</u>	<u>valore di stima</u>
<u>Lotto n. 141</u>	€ 126.000,00
<u>Lotto n. 142</u>	€ 9.000,00
TOTALE	€ 135.000,00

Collegio Provinciale
Geometri Laureati
Iscrizione Albo
N. 904



RIEPILOGO CON DATI CATASTALI

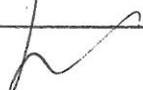
COMUNE DI S. GIORGIO - VIA RAFFAELLO N. 11														
(N. 1 APPARTAMENTO + N. 2 GARAGE)									Superficie Totale		Valore di Stima			
POS	IMMOBILE NR.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG. CATAS.	CLASSE	RENDITA	STATO IMMOBILE	mq	Ragg.	€/mq	Totale		
265	141		18	950	314	A02	1	271,14	LOCATO	104,10	99,38	1.100,00	109.000,00	
266	141	A	18	950	323	C06	1	27,22		34,38	17,19	1.000,00	17.000,00	126.000
267	142		18	950	319	C06	1	13,17	LOCATO	18,35	9,18	1.000,00	9.000,00	9.000
													135.000	

I Laureati
 one Albo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno

Iscrizione Albo
N° 904

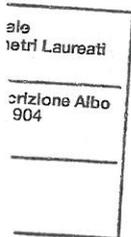
Geometra
Danilo Turla



Il sottoscritto Esperto incaricato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **16** pagine, oltre agli allegati, per un totale di n. **33** pagine, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Committente per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno, li 11 Maggio 2015

L'Esperto incaricato
Geom. Danilo Turla



ale
18tri Laureati
crizione Albo
904

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

Prof. n. 129/2015



Verbale di giuramento

L'anno 2015 (duemilaquindici), il giorno 18 (diciotto) del mese di maggio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** Ivonne Castelli, è comparso il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 16 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. ~~Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno~~ **MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO**.

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il suddetto al giuramento, che presta ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Ivonne Castelli

IL TECNICO INCARICATO

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
	Iscrizione Albo N. 904
Geometra Danilo Turia	

ciale
metri Laur
scrizione Al
l. 904

ALLEGATI



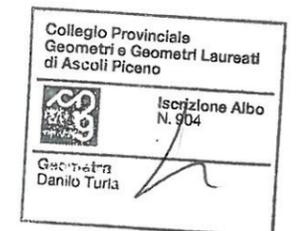
TABELLA DI CALCOLO

COMUNE DI S. GIORGIO - VIA RAFFAELLO N. 11								
(N. 1 APPARTAMENTO + N. 2 GARAGE)								
POS	IMMOBILE NR.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG. CATAS.	CLASSE	RENDITA	STATO IMMOBILE
265	141	18	950	314	A02	1	271,14	LOCATO
266	141	A	18	950	C06	1	27,22	
267	142	18	950	319	C06	1	13,17	

appartamento			cantina			terrazzo / loggia			portico / area escl.			giardino			garage			posto auto			Superficie Totale		Valore di Stima			
mq	Cof. R.	mq R.	mq	Cof. R.	mq R.	mq	Cof. R.	mq R.	mq	Cof. R.	mq R.	mq	Cof. R.	mq R.	mq	Cof. R.	mq R.	mq	Cof. R.	mq R.	mq	Ragg.	€/mq	Totale		
94,66	1,00	94,66			0,00	9,44	0,50	4,72			0,00			0,00			0,00			0,00			104,10	99,38	1.100,00	109.000,00
		0,00			0,00			0,00			0,00			0,00	34,38	0,50	17,19			0,00			34,38	17,19	1.000,00	17.000,00
		0,00			0,00			0,00			0,00			0,00	18,35	0,50	9,18			0,00			18,35	9,18	1.000,00	9.000,00

€ 135.000,00

3
 ri Laureati
 zione Albo
 14



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno
Iscrizione Albo
N. 904

Documentazione fotografica

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno



Iscrizione Albo
N. 904

Geometra
Danilo Turia





ale
 retri Laurati
 rizione Albo
 904



Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laurati
 di Ascoli Piceno


 Iscrizione Albo
 n. 904

Geometra
 Danilo Turla



ialo
netri Laureati
crizione Albo
904

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno
Iscrizione Albo
N. 904
Geometra
Danilo Turla



iale
netri Laureati
crizione Albo
904

Visure catastali

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno

 Iscrizione Albo
N. 904

Geometra
Danilo Turla

ciale
metri Laureati
Iscrizione Albo
N. 904



Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/05/2015 - Ora: 22.41.52 Fme
Visura n.: T120390 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2015

Dati della richiesta
Comune di **SAN GIORGIO DI MANTOVA** (Codice: HE83)
Provincia di **MANTOVA**
Foglio: 18 Particella: 950 Sub.: 314

Catasto Fabbricati
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTIDA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	18	950	314	1	5 anni	Euro 271,14	VALUTAZIONE ICFOROMMASTICA dal 02/02/2011 n. 2720 1/2011 in atti dal 02/02/2011 (percolo n. MN001/999) VALUTAZIONE DI ICFOROMMASTICA ELETTRICITA' DAL COMUNE	
In diritto: VIA RAFFAELLO SARZIO n. 51 valore: 1;									
Riferisce: esentata con pat. n. MN01/9074/2008 dal 11/02/08									
INTESTATO									
N.	DALLANACQUATI				CODICE FISCALE				DIRETTORE ONERIBILI
1	COOP. CASE MANTOVA SOCIETA' COOPERATIVA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MANTOVA				00398070201*				(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTIDA									
Istituzione (ATTO PUBBLICO) dal 19/02/2011 Nota trascritta con Modello Unico n. 429/1/2012 in atti dal 13/01/2012 Espresso n. 2/441) Espresso: C HEZZINI AUGUSTO									
Sede: VIA DADA, Espresso: sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE									

Unità immobiliare: 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno

Iscrizione Albo
N. 904

Geometra
Danilo Turla

Visura per immobile valida in Anagrafe Immobiliare

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Iscrizione Albo
N. 904

Schede Tecniche

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno

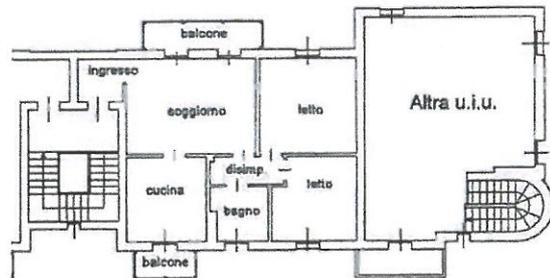
 Iscrizione Albo
N. 904

Geometra
Danilo Turla

stato
metri Laureati

iscrizione Albo
N. 904

geometra DANILO TURLA		COOP. CASE MANTOVA in liquidazione coatta amministrativa Scheda Tecnica			Immobile Nr. 141		
Dati Catastali:	FOGLIO	18	PARTICELLA	950	SUB	314	
Comune:	SAN GIORGIO				Provincia:	MN	
Località:					Quartiere:		
Indirizzo:	VIA RAFFAELLO			Nr. 11	Piano:	1°	
Stato Immobile:	B	A=libero; B=locato; C=a riscatto; etc			Categoria Catastale:	A02	
Descrizione:	Appartamento al piano primo formato da soggiorno, cucina, bagno, due camere + due balconi						
Destinazione:	A	A=residenziale; B=commerciale; C=industriale; D=turistica; etc					
Proprietà:	B	A=cielo/terra; B=condominio; C=multi proprietà; D=demanio; etc					
Caratteristiche posizionali:	ESPOSTO SU DUE LATI. SOGGIORNO E CAMERA DA LETTO A NORD-OVEST; BAGNO, CUCINA E LETTO A SUD-EST						
Pavimenti:	GRES PORCELLANATO 30x30 cm BEIGE CHIARO + WC: CERAMICA 20x20 cm SALMONE						
Rivestimenti:	ANGOLO COTTURA CERAMICA 20x20 cm + WC: CERAMICA 20x20 cm BEIGE H. 2,00 mt						
Serramenti:	Esterni	INFISSI IL LEGNO A BATTENTE CON GOCCIOLATOIO, MONOBLOCCO CON ZANZARIERA A RULLO + SCURI IL ALLUMINIO MARCA "MAICO" + ANTA RIBALTA IN BAGNO					
	Interni	PORTE INTERNE IL LEGNO TAMBURATO ED IMBOITTA IMPIALLACCATO					
	Ingresso	PORTONCINO BLINDATO "DIERRE" n.3 PUNTI DI CHIUSURA					
Impianti:	Elettrico	SOTTOTRACCIA, QUADRO ELETTRICO SIEMENS					
	Idrraulico	SOTTOTRACCIA					
Riscaldamento	AUTONOMO, CALDAIA BAXI			Climatiz.:	SI		
Imp. Telefonico	SI	Imp. TV:	SI	Vid. Citofono:	CITOF. NORM.	Giardino:	NO
Sanitari:	TIPO IDEAL STANDARD, CASSET. AD INCASSO			Rubinetterie:			
Antincendio:		Antifurto:		Ascensore:	NO	Fognatura:	SI
Note:	SOSTITUZIONE DI SCHEDA MADRE DA PARTE DI INQUILINO, INFILTRAZIONI IN CUCINA.						



PIANO PRIMO (2° P.F.T.)



(disegno non in scala)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno



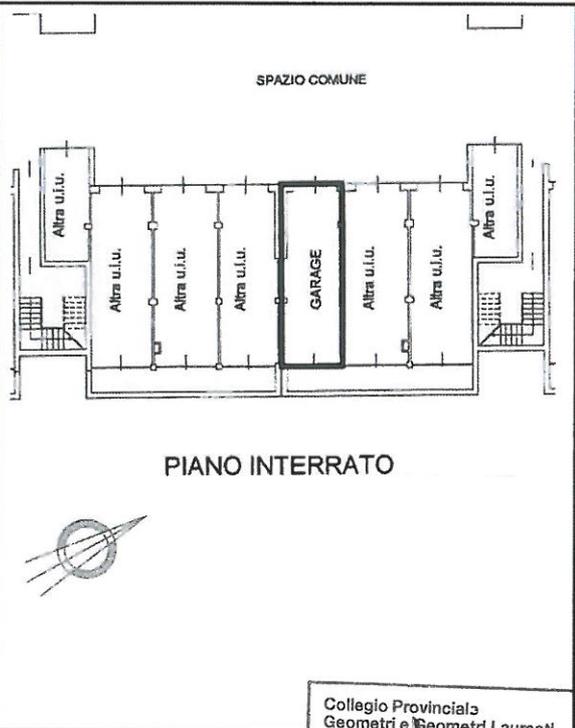
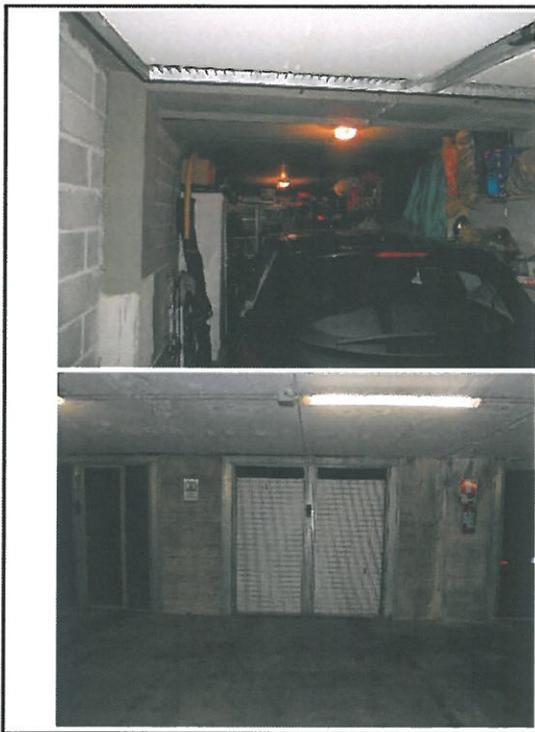
Iscrizione Albo
N. 904

Geometra
Danilo Turla

finale
geometra
no

Iscrizione Albo
N. 904

geometra DANILO TURLA	COOP. CASE MANTOVA in liquidazione coatta amministrativa Scheda Tecnica				Immobile Nr. 141-A		
	Dati Catastali:	FOGLIO	18	PARTICELLA	950	SUB	323
Comune:	SAN GIORGIO				Provincia:	MN	
Località:					Quartiere:		
Indirizzo:	VIA RAFFAELLO				Nr. 11	Piano:	S1
Stato Immobile:	B	A=libero; B=locato; C=a riscatto; etc			Categoria Catastale:	C06	
Descrizione:	Garage al piano interrato						
Destinazione:	A	A=residenziale; B=commerciale; C=industriale; D=turistica; etc					
Proprietà:	B	A=cielo/terra; B=condominio; C=multi proprietà; D=demanio; etc					
Caratteristiche posizionali:							
Pavimenti:	CEMENTO LISCIATO AL QUARZO						
Rivestimenti:	BLOCCHETTI DI CEMENTO A FACCIA VISTA, CEMENTO ARMATO						
Serramenti:	Esterni	BASCULANTE IN FERRO ZINCATO MARCA "SERR-METAL"					
	Interni						
	Ingresso						
Impianti:	Elettrico	FUORITRACCIA CON CANALINA ESTERNA IN PVC					
	Idrraulico						
Riscaldamento					Climatiz. :		
Imp. Telefonico	Imp. TV:		Vid. Citofono:		Giardino:		
Sanitari:					Rubinetterie:		
Antincendio:	Antifurto:		Ascensore:		Fognatura:		
Note:							



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno
(disegno non in scala)

Iscrizione Albo
N. 904

Geometra
Danilo Turla

ciale
 metri Laureati
 scrizione Albo
 I. 904

geometra DANILO TURLA	COOP. CASE MANTOVA in liquidazione coatta amministrativa Scheda Tecnica	Immobile Nr.
		142

Dati Catastali:	FOGLIO	18	PARTICELLA	950	SUB	319
-----------------	--------	-----------	------------	------------	-----	------------

Comune:	SAN GIORGIO		Provincia:	MN
Località:		Quartiere:		
Indirizzo:	VIA RAFFAELLO		Nr. 11	Piano: S1
Stato Immobile:	B	A=libero; B=locato; C=a riscatto; etc	Categoria Catastale:	C06
Descrizione:	Garage al piano interrato			
Destinazione:	A	A=residenziale; B=commerciale; C=industriale; D=turistica; etc		
Proprietà:	B	A=cielo/terra; B=condominio; C=multi proprietà; D=demanio; etc		
Caratteristiche posizionali:				
Pavimenti:	CEMENTO LISCIATO AL QUARZO			
Rivestimenti:	BLOCCHETTI IN CEMENTO A FACCIA VISTA, CEMENTO ARMATO			
Serramenti:	Esterni	BASCULANTE IN FERRO ZINCATO MARCA "SERR-METAL"		
	Interni			
	Ingresso			
Impianti:	Elettrico	FUORITRACCIA CON CANALINA ESTERNA IN PVC		
	Idrraulico			
Riscaldamento		Climatiz.:		
Imp. Telefonico		Imp. TV:	Vid. Citofono:	Giardino:
Sanitari:			Rubinetterie:	
Antincendio:		Antifurto:	Ascensore:	Fognatura:
Note:				

SPAZIO COMUNE

PIANO INTERRATO

Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 in Asolo (Pordenone)

(disegno non in scala)

Iscrizione Albo
 N. 904

Geometra
 Danilo Turla



Attestati di Certificazione Energetica



la
etri Laureati
rzione: R. L. n.
304



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CENED Versione 1.08.06.19

Prot. 20057-00047-08

Validità fino al 05/11/2018

Specifiche dell'immobile

Comune: San Giordano Mantova (Mantova)
 Indirizzo: Via Raffaello 11/a
 Foglio - particella - sub.: Foglio 18; Part. 950; Sub. 314
 Nome intestatario: COOP. CASE MANTOVA - Società Cooperativa
 Oggetto dell'intervento: NUOVA COSTRUZIONE
 Destinazione d'uso: E.1(1,2)
 Anno di costruzione: 2007
 Progettista: Arch. Dall'Oglio/Geom. Spagna
 Direttore Lavori: Geom. Giulio Spagna
 Costruttore: S.G.C. S.r.l.
 Soggetto certificatore (n.): Arch. Stuardi Silvia (8110)

Dati generali

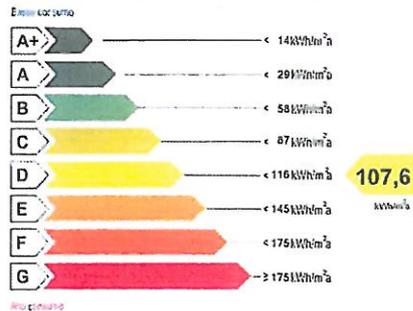
Zona climatica: E
 Gradi Giorno: 2388
 Volume lordo riscaldato: 324,74 m³
 Superficie utile riscaldata: 74,02 m²
 Trasmittanza media involucro: 0,55 W/m²K
 Trasmittanza media copertura: 0,31 W/m²K
 Trasmittanza media basamento: 0,63 W/m²K
 Trasmittanza media serramenti: 1,99 W/m²K
 Tipologia impianto riscaldamento: Gen. multistadio/modulante
 Vettore energetico: Metano

Principali indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) - EP_i: 107,6 kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione invernale) - E_s: 75,2 kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione estiva) - E_e: 22,2 kWh/m²a
 Fabbisogno specifico di energia primaria (acqua calda sanitaria) - EP_w: 30,1 kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico totale per usi termici (riscaldamento e acqua calda) - EP_t: 137,7 kWh/m²a
 Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili - E_{ren}: 0 kWh/m²a

Classe energetica

zona climatica



Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}



Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto

Sistema	Intervento	Priorità dell'intervento		
		bassa	media	alta
Edificio	Coibentazione delle strutture opache verticali	X		
	Coibentazione delle strutture piane o inclinate di copertura	X		
	Coibentazione delle strutture orizzontali di interpiano	X		
	Miglioramento delle prestazioni dei componenti trasparenti		X	
Impianto	Sostituzione del generatore di calore		X	
	Adeguamento del sistema di distribuzione	X		
	Adeguamento del sistema di regolazione		X	
	Installazione impianto solare termico		X	

Note

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ: Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente Attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale, n. VIII/5018 del 28 giugno 2007.

COMUNE DI SAN GIORDANO

Comune di San Giordano Mantova

UFFICIO TECNICO
 Il Responsabile del Procedimento
 (Geom. Gaudini Thomas)

Punti Energia Scrl
 02 4548 7126 - Fax 02 3656 6040
 e-mail: info@cened.it
 web: www.cened.it



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



certificazione energetica degli edifici



RICEVUTA CATASTO ENERGETICO EDIFICI

Prot. 20057 - 000047 / 08
Validità fino al 05/11/2018

RICEVUTA
CATASTO ENERGETICO EDIFICI



Specifiche dell'immobile

Provincia: Mantova
Comune: SAN GIORGIO DI MANTOVA
Indirizzo: Via Raffaello 11/a
Foglio: 18
Particella: 950

Trasmissione dati

Effettuata il: 05/11/2008
Ore: --:--
Registrazione: Completata

Targa energetica

Destinazione d'uso: E.1.1
Nome intestatario: COOP. CASE MANTOVA - Società Cooperativa
C.F./P.I. Intestatario: 00398020206
Soggetto certificatore: stuanì silvia (n. 8110)

L'edificio deve essere dotato di targa energetica.
Qualora l'edificio deve essere dotato di targa energetica, il Comune deve provvedere alla sua realizzazione.

Copia dell'avvenuto versamento

DESCRIZIONE OPERAZIONE	importo addebitato	importo ai creditati	data valuta
BONIFICO A DEBITO	10,00-		29/10/2008
<p>CREDEM Gruppo Bancario CREDITO EMILIANO - CREDEM</p> <p>A FAVORE DI CESTEC S.P.A. ORDINATO IL 01/11/2008 COORD. BENEFICIARIO IT14A0558401602000000001890 CON VALUTA 03/11/2008 BANCA DESTINATARIA 05584/01602 BANCA POPOLARE DI MILANO AG. 2 GALFRA 20057-000047-08 ACE</p>			
data operazione	importi in		
01/11/2008	EURO		
dipendenza	CREDEM . IT		
conto corrente n.	00360/010/002013-1		
coordinate IBAN	IT20 H030 3211 5000 1000 0002 013 BIN+K ABI-03032 CAB-11500 CONTO-010 3000 02013		
riferimenti operativi	CRO: 3032 - 10037580611 VIR 00600 0027726		
<p>COSÌ è meglio Con Phone Banking e Internet Banking il bonifico costa meno. Per saperne di più: www.credem.it Tel. 800.27.33.36</p>			

3032 - Credito Emiliano SpA - Capitale versato euro 282.327.250 - C.F. e Registro Imprese di Reggio Emilia 01808140153 - P.IVA 00766790335 - REA n. 211705 - iscritta al Albo delle banche e all'Albo dei Gruppi bancari tenuti dalla Banca d'Italia aderenti al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Sede Sociale e Direzione Via Emilia S. Pigna, 4 42100 Reggio Emilia-TEL. +39 0522 352111-FAX: +39 0522 432969 - www.credem.it-008credem.it - SWIFT BANCRI22 - The BACDIR530565

Guida alla compilazione

- Specifiche dell'immobile: campo compilato a cura del Soggetto certificatore.
- Trasmissione dati: campo compilato a cura del Soggetto certificatore.
- Targa energetica: campo compilato a cura del Soggetto certificatore.
- Copia dell'avvenuto pagamento: Inserire la copia dell'avvenuto pagamento (bollettino postale o bonifico bancario) dell'importo dovuto all'Organismo di Accreditazione. Tale importo è fissato in € 10 per ciascun attestato di certificazione energetica emesso.

Il Comune ai fini del rilascio dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio è tenuto a verificare la conformità dei dati riportati sullo stesso con quelli indicati nella presente ricevuta e ad accertarsi dell'avvenuto pagamento del corrispettivo di € 10 all'Organismo di accreditamento. Il Comune è altresì tenuto a verificare che l'edificio in oggetto necessiti o meno della targa energetica. Qualora la casella, nella sezione "Targa energetica" della presente ricevuta, fosse barrata, il Comune deve produrre la targa energetica dell'edificio secondo le modalità definite dall'Organismo regionale di accreditamento. Il Comune può avvalgersi dell'assistenza tecnica del CENED. Il sito web, www.cened.it, per produrre l'immagine della targa energetica dell'edificio considerato.

DI MANTOVA
UFFICIO TECNICO
Comune di SAN GIORGIO DI MANTOVA

(Geom. Garden Thomas)

[Signature]

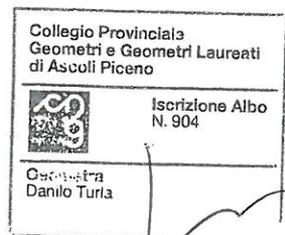
Cestec S.p.A.
Tel. 02 4548 7126
e-mail: info@cened.it
web: www.cened.it



rinciale
geomet. d.
no

Iscrit.
N. 904

Tabelle Millesimali



Condominio LE ALI - Secondo Lotto

Tab. "A"

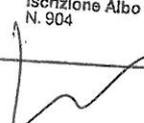
MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE

Interno	Destinazione	SUPERF. VIRTUALE m ²	MILLESIMI	MILLESIMI arrotondati	Interno	Destinazione	SUPERF. VIRTUALE m ²	MILLESIMI	MILLESIMI arrotondati
					Riparto				
							993,193	910,44394	910,444
305+332	Villetta	168,824	154,75838	154,759	319	Autorim.	3,888	3,56407	3,564
306	Appartam.	78,567	72,02118	72,021	320	Autorim.	8,179	7,49790	7,498
307	Appartam.	84,612	77,56248	77,563	321	Autorim.	8,420	7,71843	7,719
308	Appartam.	84,866	77,79496	77,795	322	Autorim.	7,939	7,27738	7,277
309	Appartam.	78,064	71,56023	71,560	323	Autorim.	7,939	7,27738	7,277
310	Villetta	166,082	152,25337	152,254	324	Autorim.	8,901	8,15948	8,160
311	Appartam.	73,914	67,75556	67,756	325	Autorim.	7,939	7,27738	7,277
312	Appartam.	76,444	70,07504	70,075	326	Autorim.	4,044	3,70663	3,707
313	Appartam.	78,785	72,22109	72,221	327	Autorim.	7,939	7,27738	7,277
314	Appartam.	73,355	67,24339	67,243	328	Autorim.	7,939	7,27738	7,277
315	Autorim.	6,816	6,24825	6,248	329	Autorim.	6,977	6,39527	6,395
316	Autorim.	6,977	6,39527	6,395	330	Autorim.	7,727	7,08358	7,084
317	Autorim.	7,939	7,27738	7,277	331	Autorim.	9,866	9,04382	9,044
318	Autorim.	7,939	7,27738	7,277					
Ripartire					Totale		1.090,889	1.000,00000	1.000,000

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno

Iscrizione Albo
N. 904

Geometra
Danilo Turla



Condominio LE ALI - Primo e Secondo Lotto
Tab. "A"
MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE

Interno	Destinazione	SUPERF. VIRTUALE m ²	MILLESIMI	MILLESIMI arrotondati	Interno	Destinazione	SUPERF. VIRTUALE m ²	MILLESIMI	MILLESIMI arrotondati
					Riparto				
							2.379,417	904,65838	904,660
Primo Lotto									
17	Villetta	134,889	51,28498	51,285	1	Autorim.	21,455	8,15738	8,157
18	Appartam.	74,847	28,45687	28,457	2	Autorim.	9,309	3,53920	3,539
19	Appartam.	80,431	30,57999	30,580	3	Autorim.	9,308	3,53920	3,539
20	Appartam.	78,444	29,82464	29,825	4	Autorim.	9,383	3,56746	3,567
21	Appartam.	74,844	28,45575	28,456	5	Autorim.	3,922	1,49116	1,491
22	Villetta	133,862	50,88453	50,885	6	Autorim.	9,981	3,79469	3,795
23	Autorim.	8,766	3,33293	3,333	7	Autorim.	10,259	3,90065	3,901
24	Appartam.	68,229	25,94078	25,941	8	Autorim.	9,764	3,71227	3,712
25	Appartam.	73,289	27,86892	27,867	9	Autorim.	10,067	3,82766	3,828
26	Appartam.	73,463	27,93084	27,931	10	Autorim.	10,278	3,90772	3,908
27	Appartam.	67,545	25,68085	25,681	11	Autorim.	10,287	3,91125	3,911
301	Appartam.	68,513	26,04862	26,049	12	Autorim.	3,852	1,46437	1,464
29	Appartam.	73,269	27,85692	27,857	13	Autorim.	9,389	3,56981	3,570
30	Appartam.	73,386	27,90152	27,902	14	Autorim.	9,352	3,55588	3,557
302	Appartam.	74,428	28,29747	28,297	15	Autorim.	9,330	3,54744	3,547
303	Appartam.	121,281	46,11129	46,111	16	Autorim.	7,132	2,71162	2,712
304	Appartam.	106,758	40,68966	40,690					
Secondo Lotto									
305+332	Villetta	168,824	64,18724	64,187	319	Autorim.	3,888	1,47822	1,478
306	Appartam.	78,567	29,87135	29,871	320	Autorim.	8,178	3,10981	3,110
307	Appartam.	84,612	32,16965	32,170	321	Autorim.	8,420	3,20128	3,201
308	Appartam.	84,866	32,28607	32,286	322	Autorim.	7,939	3,01835	3,018
309	Appartam.	78,064	29,68016	29,680	323	Autorim.	7,939	3,01835	3,018
310	Villetta	166,092	63,14827	63,148	324	Autorim.	8,901	3,38421	3,384
311	Appartam.	73,814	28,10215	28,102	325	Autorim.	7,939	3,01835	3,018
312	Appartam.	76,444	29,06417	29,064	326	Autorim.	4,044	1,53735	1,537
313	Appartam.	78,785	29,85426	29,854	327	Autorim.	7,939	3,01835	3,018
314	Appartam.	73,355	27,88972	27,890	328	Autorim.	7,939	3,01835	3,018
315	Autorim.	6,816	2,59151	2,592	329	Autorim.	6,977	2,65249	2,653
316	Autorim.	6,977	2,65249	2,653	330	Autorim.	7,727	2,83797	2,838
317	Autorim.	7,939	3,01835	3,018	331	Autorim.	9,866	3,75099	3,751
318	Autorim.	7,939	3,01835	3,018					
Ripartire		2.379,417	904,65838	904,660	Totale		2.630,163	1.000,00000	1.000,000

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno

 Iscrizione Albo
N. 904

Geometra
Danilo Turla

geometra
**DANILO
TURLA**

Consulente Tecnico Forense

Via del Commercio 209
63100 Ascoli Piceno

tel. 0736 344903
fax 0736 347179
cell. 329 8626219

mail: daniло.turla@gmail.com
pec: daniло.turla@geopec.it
Iscr. Albo CTU n. 238 Tribunale di AP

P.IVA 01764300446
C.F.: TRL DNL 66P01 A509X