

PREMESSA

I beni appartenenti alla presente Integrazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 44** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pellico, 19
- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pellico, 19
- **Bene N° 46** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Leopardi, 136
- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Grandi, 2

DESCRIZIONE

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Trattasi di villetta a 2 piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 165 compresa un balcone, e di area cortiva pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Trattasi di autorimessa pertinenziale del BENE 44, della superficie lorda di circa mq. 30.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

Trattasi di villa ad un piano seminterrato e 2 piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 660 compresi portici, una piscina al piano rialzato, un terrazzo, una soffitta, una mansarda, locali cantina, stenditoio e rustico, oltre all'area cortiva pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

Trattasi di autorimessa pertinenziale della villa unifamiliare BENE 46, sita al piano seminterrato, della superficie lorda di circa mq. 25.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pellico, 19
- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pellico, 19

TITOLARITÀ

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

L'immobile in oggetto, a seguito del decesso del [REDACTED] avvenuto in data 14/04/2022 [REDACTED], appartiene a:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

Nell'atto di donazione firmato dal Notaio [REDACTED] rep. 162533 del 09/05/2006, si legge che [REDACTED] dichiara di essere celibe.

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

L'immobile in oggetto, a seguito del decesso del [REDACTED] avvenuto in data 14/04/2022 [REDACTED], appartiene a:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

Nell'atto di donazione firmato dal Notaio [REDACTED] rep. 162533 del 09/05/2006, si legge che [REDACTED] dichiara di essere celibe.

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Leopardi, 136
- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Grandi, 2

TITOLARITÀ

BENE N° 46 - VILLA UBIKATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

L'immobile in oggetto, a seguito del decesso del [REDACTED] avvenuto in data 14/04/2022 [REDACTED], appartiene a:

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

Nell'atto di donazione firmato dal Notaio [REDACTED] rep. 162533 del 09/05/2006, si legge [REDACTED] dichiara di essere celibe.

BENE N° 47 - GARAGE UBIKATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

L'immobile in oggetto, a seguito del decesso del [REDACTED] avvenuto in data 14/04/2022 [REDACTED], appartiene a:

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/6)

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

Nell'atto di donazione firmato dal Notaio [REDACTED] rep. 162533 del 09/05/2006, si legge che [REDACTED] dichiara di essere celibe.

STIMA

LOTTO 23

- **Bene N° 44** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pellico, 19
Trattasi di villetta a 2 piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 165 compresa un balcone, e di area cortiva pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 149, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 83.495,50
- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pellico, 19
Trattasi di autorimessa pertinenziale del BENE 44, della superficie lorda di circa mq. 30.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 149, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 9.141,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Villetta Viadana (MN) - Via Pellico, 19	151,81 mq	550,00 €/mq	€ 83.495,50	100,00%	€ 83.495,50
Bene N° 45 - Garage Viadana (MN) - Via Pellico, 19	30,47 mq	300,00 €/mq	€ 9.141,00	100,00%	€ 9.141,00
				Valore di stima:	€ 92.636,50

Valore di stima: € 92.636,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
quota 2/3 di proprietà	49.406,13	€

Valore di stima: € 24.703,07

Si è riscontrato che i prezzi di mercato relativi alla data odierna (cioè della presente integrazione) sono inferiori rispetto alla data del deposito della perizia, e per quanto riguarda nello specifico l'immobile in parola, trattandosi sempre di una quota indivisa e non dell'intero (quindi meno appetibile), ed essendo non ancora stato aggiudicato dopo 5 esperimenti d'asta, che come è noto sono andati deserti, si può ipotizzare che il valore finale di stima sia congruo col valore dell'ultimo esperimento d'asta.

Valore finale di stima: € 5.537,11

LOTTO 24

- **Bene N° 46** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Leopardi, 136
Trattasi di villa ad un piano seminterrato e 2 piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 660 compresi portici, una piscina al piano rialzato, un terrazzo, una soffitta, una mansarda, locali cantina, stenditoio e rustico, oltre all'area cortiva pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 137, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/6) e per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 191.920,10
- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Grandi, 2
Trattasi di autorimessa pertinenziale della villa unifamiliare BENE 46, sita al piano seminterrato, della superficie lorda di circa mq. 25.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 137, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/6) e per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 8.408,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Villa Viadana (MN) - Via Leopardi, 136	270,31 mq	710,00 €/mq	€ 191.920,10	100,00%	€ 191.920,10
Bene N° 47 - Garage Viadana (MN) - Via Grandi, 2	25,48 mq	330,00 €/mq	€ 8.408,40	100,00%	€ 8.408,40
				Valore di stima:	€ 200.328,50

Valore di stima: € 200.328,50

Valore di stima per Nuda proprietà: € 100.164,25

Valore di stima per Proprietà: € 100.164,25

Deprezzamenti per nuda proprietà

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Usufrutto (calcolato su un valore di € 100.164,25 deprezzato del 15%)	25.541,89	€
quota 4/6 di nuda proprietà	19.865,91	€

Deprezzamenti per proprietà

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
quota 4/6 di proprietà	56.759,75	€

Valore di stima: € 48.245,78

Si è riscontrato che i prezzi di mercato relativi alla data odierna (cioè della presente integrazione) sono inferiori rispetto alla data del deposito della perizia, e per quanto riguarda nello specifico l'immobile in parola, trattandosi sempre di una quota indivisa e non dell'intero (quindi meno appetibile), ed essendo non ancora stato aggiudicato dopo 5 esperimenti d'asta, che come è noto sono andati deserti, si può ipotizzare che il valore finale di stima sia congruo col valore dell'ultimo esperimento d'asta.

Valore finale di stima: € 11.707,04

Rodigo, li 03/06/2024

Il C.T.U.
Geom. Gili Fiorenzo