



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

136/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MARICONDA

CURATORE:

DOTT. MARCO VIGNA TAGLIANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANNALISA CAIRO

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **87,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, locale studio, doppi servizi, balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra proprietà al sub 89; enti comuni e altre proprietà al sub 91; altra proprietà al sub 34; affaccio su mappale 865

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo, ampia metratura = mq 30,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 169 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: box al sub 168, zona filtro e più in là terrapieno, vano scala comune, corsello comune da cui si accede

C **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo, ampia metratura = mq. 40

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 154 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 37,19 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: enti comuni, corsello comune da cui si accede, box al sub 153, terrapieno, enti comuni

Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.378,00
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 16/04/2015, con scadenza il 14/06/2019, registrato il 16/04/2015 a Mantova ai nn. 2947 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 5.400. Si precisa che il contratto contempla unicamente la locazione di appartamento al sub. 90 e di un solo box al sub 169, è escluso dalla locazione il box al sub 154
scadenza 4+4 al 14/06/2023

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di

repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE LATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRÀ IN CONFORMITÀ ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETÀ'

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di frazionamento in quota rogato Notaio Araldi il 22/12/2011 rep 75756/20888 annotato a Mantova il 20/01/2012 nn. 863/120 : i cespiti distinti al fg. 25 part. 865 subb 90, 169 e 154 (oltre altri) è stata attribuita complessiva quota di mutuo di €6.232.768,98 e relativa quota di ipoteca di €13.600,00. Annotamento di frazionamento di quota rogato Notaio Araldi il 27/09/2012 rep. 76508/21440, annotato il 16/10/2012 nn. 10460/1596: agli immobili distinti al fg. 25 subb. 90 e 169 è stata attribuita una quota di mutuo di €60.000,00 e relativa quota di ipoteca di €120.000,00; agli immobili al sub 154 (oltre altri) è stata attribuita la quota di mutuo di €4.945.768,98 e relativa quota di ipoteca di €9.945.537,96; con annotamento di frazionamento in quota rep 80047/23376 Notaio Araldi del 23/07/2015 agli immobili al sub. 154 (oltre altri) è stata attribuita la quota complessiva di mutuo di €4.542.768,98 e relativa quota di ipoteca di €9.100.537,96.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 158,96
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	0,92
Ulteriori avvertenze:	

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **52/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA N. **269/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **87,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, locale studio, doppi servizi, balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

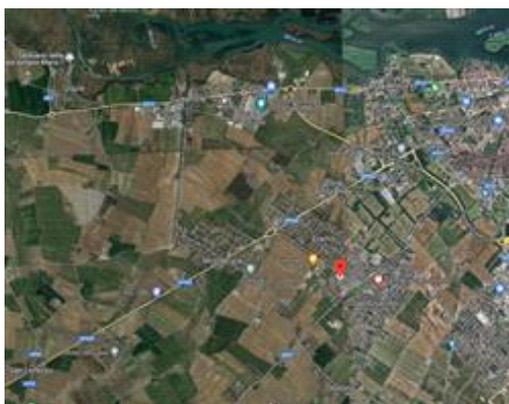
Coerenze: altra proprietà al sub 89; enti comuni e altre proprietà al sub 91; altra proprietà al sub 34; affaccio su mappale 865

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo ed è composto da ingresso, un locale pranzo-soggiorno con angolo cottura e con balcone, un disimpegno, un bagno e due camere, di cui una con secondo bagno.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale



rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato



portone di ingresso: a battente, blindato



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato



infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera



protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna



Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - al di sotto della media
 manca certificazione



termico: centralizzato i diffusori sono in a al di sotto della media
 pavimento. è stato segnalato mal funzionamento
 nella zona notte



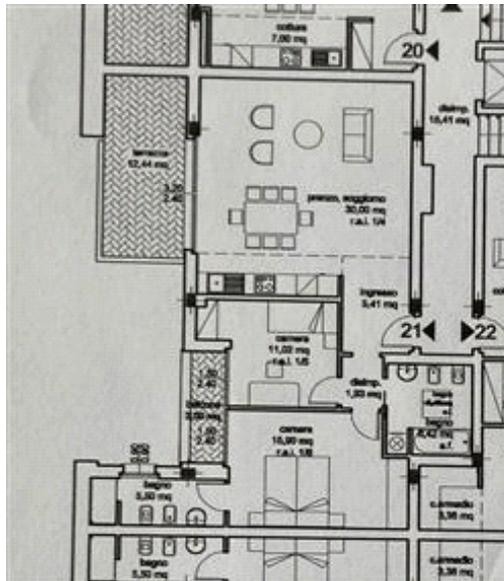
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	81,00	x	100 %	=	81,00

balconi	15,50	x	40 %	=	6,20
Totale:	96,50				87,20

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino"., 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monocale
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano secondo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,20 x 1.100,00 = **95.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.920,00**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampia metratura = mq 30,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 169 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box al sub 168, zona filtro e più in là terrapieno, vano scala comune, corsello comune da cui si accede



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale



portone di ingresso: basculante realizzato in ferro zincato



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	30,80	x	%	=	0,00
Totale:	30,80				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampia metratura = mq. 40

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 154 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 37,19 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni, corsello comune da cui si accede, box al sub 153, terrapieno, enti comuni

Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale



portone di ingresso: basculante realizzato in ferro zincato



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	40,00	x	%	=	0,00
Totale:	40,00				0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,20	0,00	95.920,00	95.920,00
B	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
C	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				121.920,00 €	121.920,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 120.420,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.042,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.378,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **60,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: enti comuni; affaccio su mappale 865; altra unità al sub 37; altra unità al sub. 90; enti comuni

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo = mq 18,60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 149 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 23,55 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: box al sub 150, corsello comune da cui si accede, box sub 148, terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.017,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.216,02
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/03/2017, con scadenza il 28/02/2021, registrato il 28/02/2017 a

Mantova ai nn. 001752 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €5.400.
scadenza 4+4 al 28/02/2025

Si precisa altresì che sui beni ai subb 149 e 91 risulta preliminare di compravendita Notaio Araldi, a favore di M.P. e contro soc. I. srl, trascritto il 4/07/2012 nn. 6876/4963

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Araldi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRÀ IN CONFORMITÀ ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di frazionamento in quota rogato Notaio Araldi il 22/12/2011 rep 75756/20888 annotato a Mantova il 20/01/2012 nn. 863/120 : i cespiti distinti al fg. 25 part. 865 subb 91 e 149 (oltre altri) è stata attribuita complessiva quota di mutuo di €6.232.768,98 e relativa quota di ipoteca di €13.600,00.

Annotamento di frazionamento di quota rogato Notaio Araldi il 27/09/2012 rep. 76508/21440, annotato il 16/10/2012 nn. 10460/1596: agli immobili distinti al fg. 25 subb. 91 e 149 è stata attribuita una quota di mutuo di €40.000,00 e relativa quota di ipoteca di €80.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.197,54**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **0,56**

Ulteriori avvertenze:

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **52/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA N. **269/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernhard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **60,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: enti comuni; affaccio su mappale 865; altra unità al sub 37; altra unità al sub. 90; enti comuni

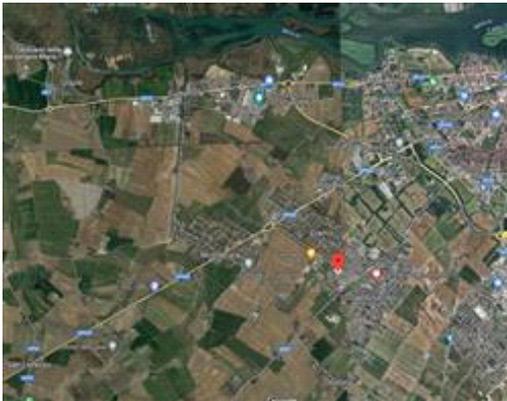
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

centro commerciale

scuola elementare

scuola per l'infanzia



farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo ed è composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura e balcone, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: a battente, blindato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



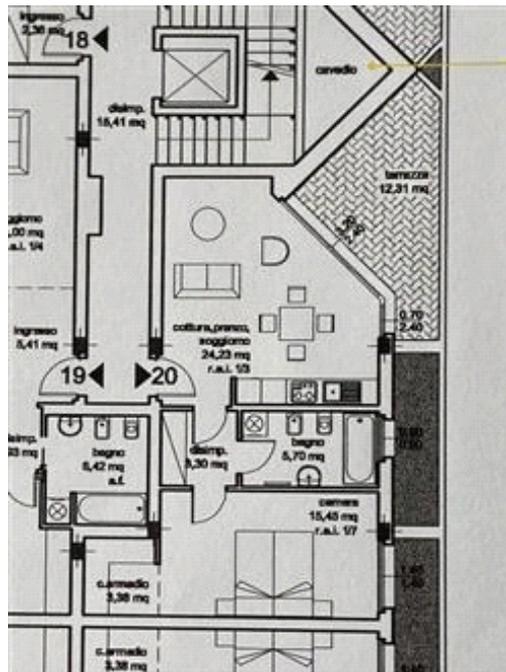


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	55,30	x	100 %	=	55,30
balcone	12,30	x	40 %	=	4,92
Totale:	67,60				60,22



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino"., 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano secondo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,22 x 1.100,00 = **66.242,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.242,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.242,00**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo = mq 18,60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

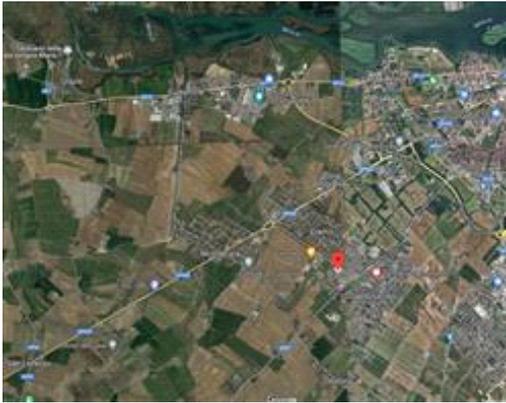
- foglio 25 particella 865 sub. 149 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 23,55 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box al sub 150, corsello comune da cui si accede, box sub 148, terrapieno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale



portone di ingresso: basculante realizzato in ferro zincato



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	18,60	x	%	=	0,00
Totale:	18,60				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,22	0,00	66.242,00	66.242,00
B	box singolo	0,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				77.242,00 €	77.242,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 7.724,20**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.017,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.801,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 61.216,02**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **64,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra unità al sub 100; affaccio su mapp 865; enti comuni; altra unità al sub. 89

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo, ampia superficie = mq 31,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 37,19 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: box al sub 67, zona filtro ventilazione, box al sub. 28; corsello comune da cui si accede

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.912,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.620,80
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE LATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRÀ IN CONFORMITÀ ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di frazionamento in quota rogato Notaio Araldi il 22/12/2011 rep 75756/20888 annotato a Mantova il 20/01/2012 nn. 863/120 : il cespite al fg. 25 part. 865 sub 92 (oltre altri) è stata attribuita complessiva quota di mutuo di €6.232.768,98 e relativa quota di ipoteca di €13.600,00. Annotamento di restrizione di beni a rogito Notaio Araldi rep 74389/19931 tras 6/09/2010 nn 11436/2270 con cui è stato liberato il cespite (oltre ad altri) al fg. 25 mapp 865 sub 29; annotamento di frazionamento in quota a rogito Notaio Araldi rep 80047/23376 del 23/07/2015 con il quale i cespiti al sub. 92 (oltre altri) è stata attribuita la quota di mutuo di €4.542.768,98 e relativa quota di ipoteca di €9.100.537,96; annotamento di frazionamento in quota a rogito Notaio Araldi del 27/09/2012 rep 76508/21440 con il quale al sub. 92 (oltre altri) è stata attribuita la quota di mutuo di €4.972.768,98 e relativa quota di ipoteca di €9.945.537,996

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.371,80**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 52/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA **N. 269/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, integgiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **64,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità al sub 100; affaccio su mapp 865; enti comuni; altra unità al sub. 89

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

centro commerciale

scuola elementare

scuola per l'infanzia



farmacie	buono	
negozi al dettaglio	mediocre	
verde attrezzato	buono	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km	nella media	
autostrada distante 12km	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo ed è composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura e balcone, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato nella media

portone di ingresso: a battente, blindato nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato al di sopra della media

infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera nella media

protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna

Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione al di sotto della media

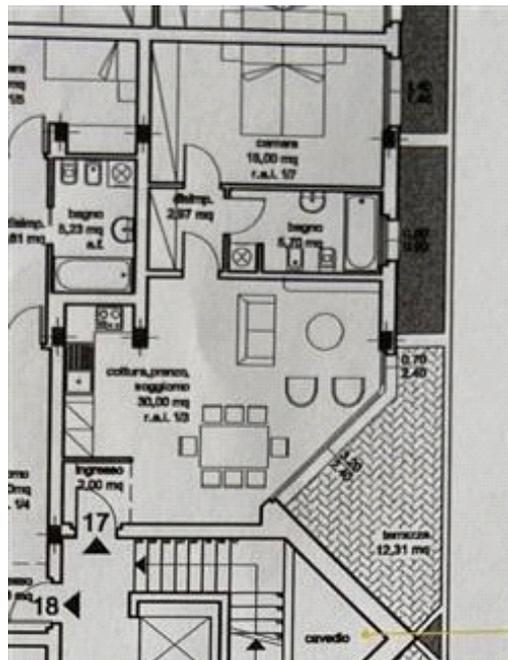
termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
vani abitativi	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	12,30	x	40 %	=	4,92
Totale:	72,30				64,92



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino", 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano secondo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,92 x 1.100,00 = **71.412,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.412,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.412,00**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampia superficie = mq 31,80

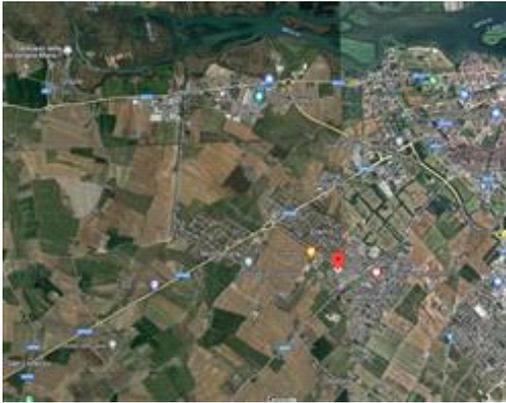
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 37,19 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: box al sub 67, zona filtro ventilazione, box al sub. 28; corsello comune da cui si accede



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale



portone di ingresso: basculante realizzato in ferro zincato



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	31,80	x	%	=	0,00
Totale:	31,80				0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	64,92	0,00	71.412,00	71.412,00
B	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				84.412,00 €	84.412,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.912,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.291,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.620,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **87,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, doppi servizi, due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità al sub 85; enti comuni, sub 87 e sub 30, affaccio su mapp 865

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampia superficie = mq 31,20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 168 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 37,19 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box al sub 167, zona filtro ventilazione, box al sub. 169; corsello comune da cui si accede

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.728,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.255,20
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2017, con scadenza il 31/12/2020, registrato il 28/02/2017 a

Mantova ai nn. 00157 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €7.200.

scadenza contratto 4 + 4 al 31/12/2024

Si precisa che il contratto di locazione inerisce beni ai subb 86 e 168 (questo non oggetto della presente perizia)

Si precisa altresì che sul bene al sub 86 risulta preliminare di compravendita Notaio Araldi, a favore di M.P. e contro soc. I. srl, trascritto il 4/07/2012 nn. 6874/4961

Si precisa altresì che sul bene al sub 168 risulta preliminare di compravendita Notaio Araldi, a favore di M.P. e contro soc. I. srl, trascritto il 4/07/2012 nn. 6875/4962

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE LATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRÀ IN CONFORMITÀ ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di

repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di frazionamento in quota rogato Notaio Araldi il 22/12/2011 rep 75756/20888 annotato a Mantova il 20/01/2012 nn. 863/120 : i cespiti al fg. 25 part. 865 sub 86 e 168 (oltre altri) è stata attribuita complessiva quota di mutuo di €6.232.768,98 e relativa quota di ipoteca di €13.600,00.

Annotamento di frazionamento in quota Notaio Araldi rep 76508/21440 del 27/09/2012 dove i cespiti al sub 86 (oltre al altro) è stata attribuita la quota di mutuo di €45.000,00 e relativa quota di ipoteca di €90.000,00, al cespiti al sub. 168 (oltre ad altro) è stata attribuita la quota di mutuo di €40.000,00 e relativa ipoteca di €80.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.438,77
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	0,91
Ulteriori avvertenze:	
Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e	

in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **52/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA N. **269/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **87,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, doppi servizi, due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità al sub 85; enti comuni, sub 87 e sub 30, affaccio su mapp 865

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

centro commerciale

scuola elementare

scuola per l'infanzia



farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo ed è composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura e balcone, un disimpegno, due camere da letto con doppi servizi.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: a battente, blindato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



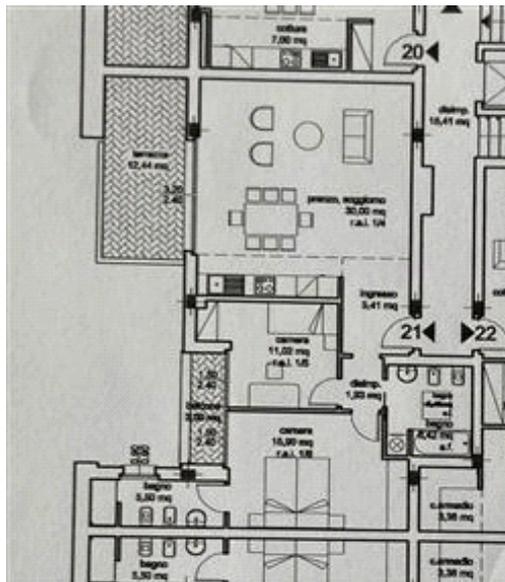


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	81,00	x	100 %	=	81,00
balcon1	15,50	x	40 %	=	6,20
Totale:	96,50				87,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino", 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano primo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 95
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano secondo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 107
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano primo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 109
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,20	x	1.100,00	=	95.920,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 95.920,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 95.920,00

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampia superficie = mq 31,20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 168 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 37,19 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box al sub 167, zona filtro ventilazione, box al sub. 169; corsello comune da cui si accede



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale



portone di ingresso: basculante realizzato in ferro zincato



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	31,20	x	%	=	0,00
Totale:	31,20				0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,20	0,00	95.920,00	95.920,00
B	box singolo	0,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				106.920,00 €	106.920,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 10.692,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.728,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 9.472,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.255,20

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **60,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: enti comuni; affaccio su mappale 865; altra unità al sub 33; altra unità al sub. 86; enti comuni

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo = mq 30,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 167 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 37,19 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: box al sub 166, zona filtro, box sub 168, corsello comune da cui si accede

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.817,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.836,02
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2017, con scadenza il 31/03/2021, registrato il 03/04/2017 a

Mantova ai nn. 002763 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €5.400.
scadenza 4+4 al 31/03/2025

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE LATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRÀ IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA

"VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di frazionamento in quota rogato Notaio Araldi il 22/12/2011 rep 75756/20888 annotato a Mantova il 20/01/2012 nn. 863/120 : i cespiti distinti al fg. 25 part. 865 subb 87 e 167 (oltre altri) è stata attribuita complessiva quota di mutuo di €6.232.768,98 e relativa quota di ipoteca di €13.600,00.

Annotamento di frazionamento di quota rogato Notaio Araldi il 27/09/2012 rep. 76508/21440, annotato il 16/10/2012 nn. 10460/1596: agli immobili distinti al fg. 25 sub. 167 (oltre altri) è stata attribuita una quota di mutuo di €70.000,00 e relativa quota di ipoteca di €140.000,00; agli immobili al sub 87 (oltre altri) è stata attribuita una quota complessiva di mutuo di €4.972.768,98 e relativa quota di ipoteca di €9.945.537,96; annotamento di frazionamento in quota a rogito Notaio Araldi rep 80047/23376 del 23/07/2015 con il quale i cespiti al sub. 87 (oltre altri) è stata attribuita la quota di mutuo di €4.542.768,98 e relativa quota di ipoteca di €9.100537,96

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 705,40**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **0,91**

Ulteriori avvertenze:

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 52/2019, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA N. 269/11, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **60,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni; affaccio su mappale 865; altra unità al sub 33; altra unità al sub. 86; enti comuni

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

centro commerciale

scuola elementare

scuola per l'infanzia



farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo ed è composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura e balcone, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: a battente, blindato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



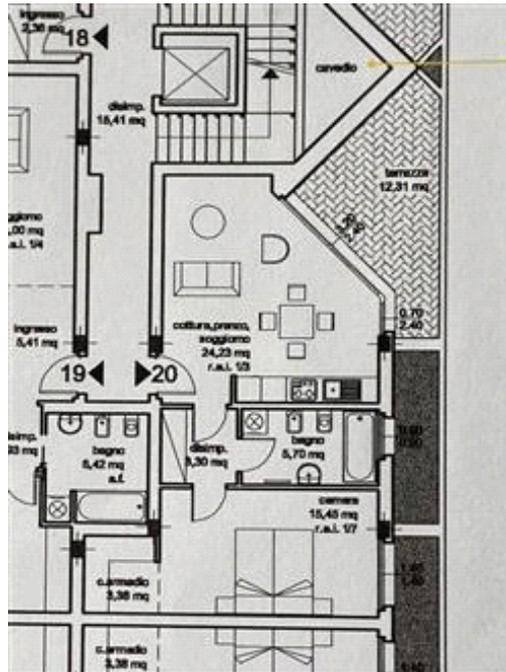


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	55,30	x	100 %	=	55,30
balcone	12,30	x	40 %	=	4,92
Totale:	67,60				60,22



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino"., 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano secondo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,22 x 1.100,00 = **66.242,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.242,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.242,00**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo = mq 30,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

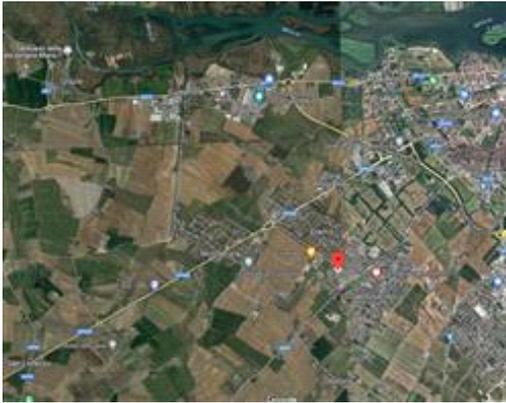
- foglio 25 particella 865 sub. 167 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 37,19 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box al sub 166, zona filtro, box sub 168, corsello comune da cui si accede



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale



portone di ingresso: basculante realizzato in ferro zincato



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	30,80	x	%	=	0,00
Totale:	30,80				0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,22	0,00	66.242,00	66.242,00
B	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				79.242,00 €	79.242,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 7.924,20**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.817,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.981,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.836,02**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **64,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità al sub 98; affaccio su mapp 865; enti comuni; altra unità al sub. 85

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo = mq 20,60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 23,55 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box al sub 151, corsello comune da cui si accede, box al sub. 149, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.912,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.820,80
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE LATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRÀ IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di

repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di frazionamento in quota rogato Notaio Araldi il 22/12/2011 rep 75756/20888 annotato a Mantova il 20/01/2012 nn. 863/120 : il cespite al fg. 25 part. 865 sub 88 (oltre altri) è stata attribuita complessiva quota di mutuo di € 6.232.768,98 e relativa quota di ipoteca di € 13.600.000,00.

Annotamento di frazionamento Notaio Araldi rep 76508/21440 del 27/09/2012: al bene al sub 88 (oltre altro beni) è stata attribuita la quota di mutuo di € 70.000,00 e relativa quota di ipoteca di € 140.000,00; al bene al sub 150 (oltre ad altri beni) è stata attribuita la quota di mutuo di €60.000,00 e relativa quota di ipoteca di €120.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **52/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA N. **269/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **64,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità al sub 98; affaccio su mapp 865; enti comuni; altra unità al sub. 85

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso

condominiale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo ed è composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura e balcone, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato nella media 

portone di ingresso: a battente, blindato nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato al di sopra della media 

infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera nella media 

protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna nella media 

Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione al di sotto della media 

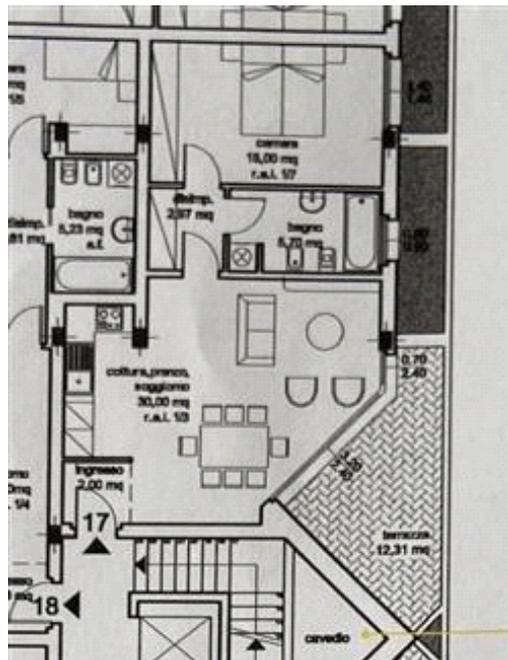
termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	12,30	x	40 %	=	4,92
Totale:	72,30				64,92



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino", 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano secondo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,92 x 1.100,00 = **71.412,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.412,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.412,00**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo = mq 20,60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 23,55 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: box al sub 151, corsello comune da cui si accede, box al sub. 149, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

al di sopra della media

centro commerciale

ottimo

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

buono

farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : basculante in ferro zincato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cemento industriale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	20,60	x	%	=	0,00
Totale:	20,60				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	64,92	0,00	71.412,00	71.412,00
B	box singolo	0,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				82.412,00 €	82.412,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.912,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.091,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.820,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano terzo composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, doppi servizi, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: affaccio su mappale 865; altra unità al sub 102; altra unità al sub. 96; enti comuni, altra unità al sub 94

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampio = mq 32,30

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 37,19 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: enti comuni, zona filtro, box sub 166, corsello comune da cui si accede

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.480,00
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE LATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRA' IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di frazionamento in quota rogato Notaio Araldi il 22/12/2011 rep 75756/20888 annotato a Mantova il 20/01/2012 nn. 863/120 : i cespiti distinti al fg. 25 part. 865 subb 93 e 165 (oltre altri) è stata attribuita complessiva quota di mutuo di €6.232.768,98 e relativa quota di ipoteca di €13.600,00.

Annotamento di frazionamento di quota rogato Notaio Araldi il 27/09/2012 rep. 76508/21440, annotato il 16/10/2012 nn. 10460/1596: agli immobili distinti al fg. 25 sub. 93 (oltre altri) è stata attribuita una quota di mutuo di €60.000,00 e relativa quota di ipoteca di €120.000,00; agli immobili al sub 165 (oltre altri) è stata attribuita una quota complessiva di mutuo di €4.972.768,98 e relativa quota di ipoteca di €9.945.537,96; annotamento di frazionamento in quota a rogito Notaio Araldi rep 80047/23376 del 23/07/2015 con il quale i cespiti al sub. 165 (oltre altri) è stata attribuita la quota di mutuo di €4.542.768,98 e relativa quota di ipoteca di €9.100537,96

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 614,12**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 52/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA **N. 269/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, integgiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano terzo composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, doppi servizi, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: affaccio su mappale 865; altra unità al sub 102; altra unità al sub. 96; enti comuni, altra unità al sub 94

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

centro commerciale

scuola elementare

scuola per l'infanzia



farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terzo ed è composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura e balcone, un disimpegno, due camere da letto, doppi servizi.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: a battente, blindato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



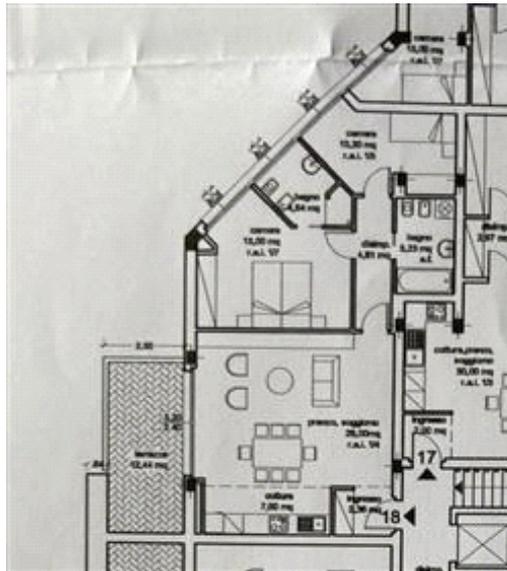


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	82,00	x	100 %	=	82,00
balcone	12,50	x	40 %	=	5,00
Totale:	94,50				87,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino", 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano secondo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,00	x	1.100,00	=	95.700,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 95.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 95.700,00

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampio = mq 32,30

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

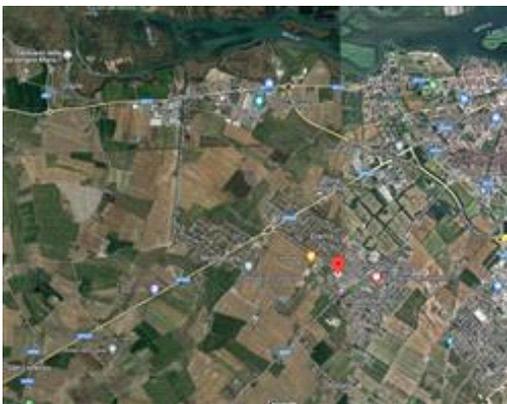
- foglio 25 particella 865 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 37,19 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni, zona filtro, box sub 166, corsello comune da cui si accede



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

al di sopra della media

centro commerciale

ottimo

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

buono

farmacie

buono

negozi al dettaglio

mediocre

verde attrezzato

buono

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km

nella media

autostrada distante 12km

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale

al di sopra della media

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro zincato

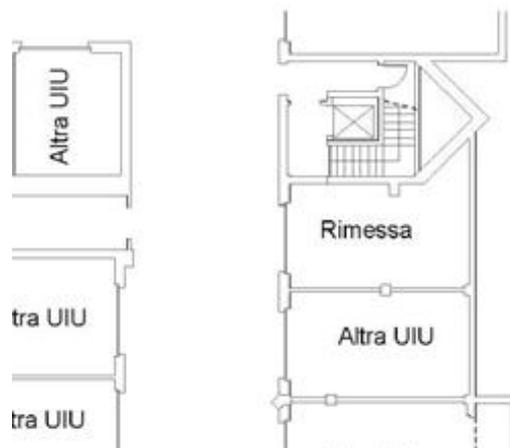
nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	32,30	x	%	=	0,00
Totale:	32,30				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,00	0,00	95.700,00	95.700,00
B	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				108.700,00 €	108.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 107.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.720,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.480,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **64,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 96 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra unità al sub 102; affaccio su mapp 865; enti comuni; altra unità al sub. 93

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo = mq 33,20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: enti comuni, zona filtro, box sub 29, corsello comune da cui si accede

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.912,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.620,80
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si precisa altresì che sul bene al sub 67 risulta preliminare di compravendita Notaio Araldi, a favore

di M.P. e contro soc. I. srl, trascritto il 4/07/2012 nn. 6874/4961

Si precisa altresì che sul bene al sub 96 risulta preliminare di compravendita Notaio Araldi, a favore di M.P. e contro soc. I. srl, trascritto il 4/07/2012 nn. 6875/4962

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE LATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRA' IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di frazionamento in quota rogato Notaio Araldi il 22/12/2011 rep 75756/20888 annotato a Mantova il 20/01/2012 nn. 863/120 : il cespite al fg. 25 part. 865 subb 96 + 67 (oltre altri) è stata attribuita complessiva quota di mutuo di €6.232.768,98 e relativa quota di ipoteca di €13.600,00. Annotamento di frazionamento Notaio Araldi rep 76508/21440 del 27/09/2012: al bene al sub 67 (oltre altro beni) è stata attribuita la quota di mutuo di €45.000,00 e relativa quota di ipoteca di €90.000,00; al bene al sub 96 (oltre ad altro bene) è stata attribuita la quota di mutuo di €40.000,00 e relativa quota di ipoteca di €80.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 122,93
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 561,48

Ulteriori avvertenze:

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **52/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA N. **269/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernhard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **64,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 96 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità al sub 102; affaccio su mapp 865; enti comuni; altra unità al sub. 93

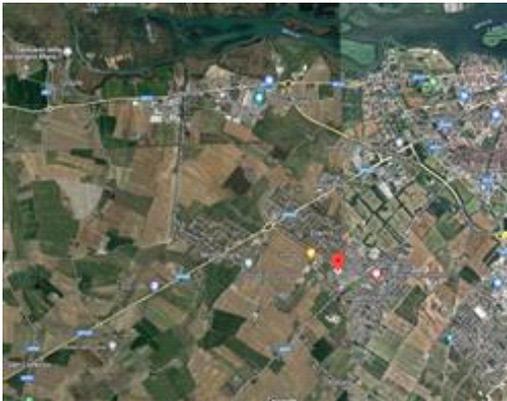
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

centro commerciale

scuola elementare

scuola per l'infanzia



farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terzo ed è composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura e balcone, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: a battente, blindato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



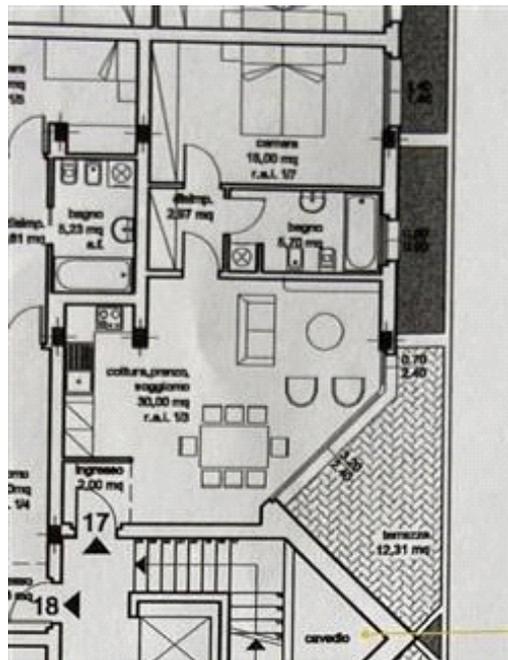


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	12,30	x	40 %	=	4,92
Totale:	72,30				64,92



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino", 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano secondo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,92 x 1.100,00 = **71.412,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.412,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.412,00**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo = mq 33,20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni, zona filtro, box sub 29, corsello comune da cui si accede

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro zincato



pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	33,20	x	%	=	0,00
Totale:	33,20				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	64,92	0,00	71.412,00	71.412,00
B	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				84.412,00 €	84.412,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.912,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.291,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.620,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **60,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: enti comuni; affaccio su mappale 865; altra unità al sub 41; altra unità al sub. 94; enti comuni

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo, ampio = mq 25

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 192 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corsello comune da cui si accede, box al sub 191, zona filtro, enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.817,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.836,02
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE LATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRÀ IN CONFORMITÀ ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.
VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di frazionamento in quota rogato Notaio Araldi il 22/12/2011 rep 75756/20888 annotato a Mantova il 20/01/2012 nn. 863/120 : i cespiti distinti al fg. 25 part. 865 sub 95 e 192 (oltre altri) è stata attribuita complessiva quota di mutuo di €6.232.768,98 e relativa quota di ipoteca di €13.600,00. Annotamento di frazionamento di quota rogato Notaio Araldi il 27/09/2012 rep. 76508/21440, annotato il 16/10/2012 nn. 10460/1596: agli immobili distinti al fg. 25 sub. 95 e 192 (oltre altri) è stata attribuita una quota di mutuo di €4.972.768,98 e relativa quota di ipoteca di €9.945.537,96; ai beni al sub 95 e 192 (oltre altri beni) è stata attribuita la quota di mutuo di €4.542.768,98 e relativa quota di ipoteca di €9.100.537,96

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.516,28**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **52/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA N. **269/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, integgiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **60,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni; affaccio su mappale 865; altra unità al sub 41; altra unità al sub. 94; enti comuni

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

centro commerciale

scuola elementare

scuola per l'infanzia



farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo ed è composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura e balcone, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: a battente, blindato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



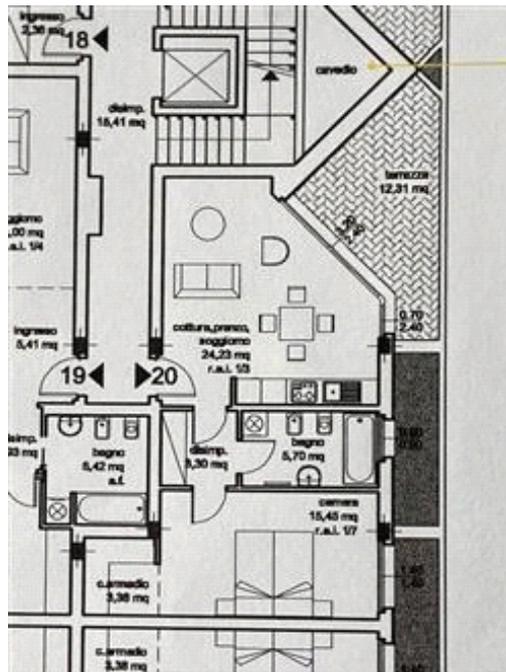


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	55,30	x	100 %	=	55,30
balcone	12,30	x	40 %	=	4,92
Totale:	67,60				60,22



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino"., 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano secondo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
Descrizione: trilocale a piano primo
Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,22 x 1.100,00 = **66.242,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.242,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.242,00**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampio = mq 25

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 192 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello comune da cui si accede, box al sub 191, zona filtro, enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro zincato



pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale

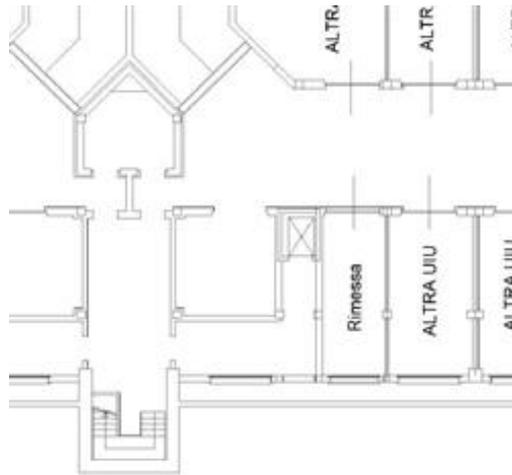


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	25,00	x	%	=	0,00
Totale:	25,00				0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,22	0,00	66.242,00	66.242,00
B	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				79.242,00 €	79.242,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 7.924,20
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.817,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.981,78
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.836,02

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale a piano primo composto da un locale, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità al sub 30, enti comuni,; altra unità al sub 32; affaccio su mapp 865 sui due lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo = mq 21,20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box sub 21, corsello comune da cui si accede, box al sub 23, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.900,00
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE LATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRÀ IN CONFORMITÀ ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di restrizione di beni a rogito Notaio Araldi rep 74389/19931 del 6/08/2010 con il quale sono stati liberati i cespiti al fg. 25 mapp 865 subb 31 e 22 (oltre altri beni)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/07/2011 a firma di Notaio Zona ai nn. 24394/13695 di repertorio, iscritta il 05/08/2011 a Mantova ai nn. 10457/2046, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €240.000,00.

Importo capitale: €120.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto della presente perizia oltre altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 759,47**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 52/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA **N. 269/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale a piano primo composto da un locale, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità al sub 30, enti comuni,; altra unità al sub 32; affaccio su mapp 865 sui due lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. Il monolocale in oggetto è ubicato al piano primo ed è composto da unico locale, un disimpegno, un bagno e un balcone. Si segnala che l'alloggio è stato oggetto di tracimazione di fognatura (risolto a seguito di opportuno intervento) e che si presenta pertanto in stato di manutenzione pessimo.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato

nella media

portone di ingresso: a battente, blindato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato

al di sopra della media

infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera

nella media

protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna

Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione

al di sotto della media

termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento

nella media



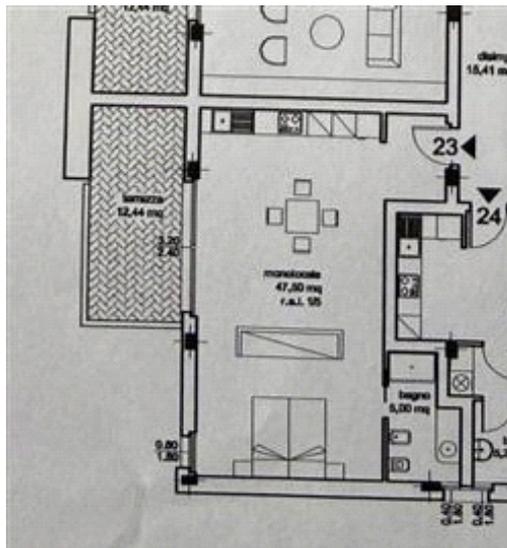


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	55,00	x	100 %	=	55,00
balcone	12,50	x	40 %	=	5,00
Totale:	67,50				60,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino"., 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano primo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 95
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano secondo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 107
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano primo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 109
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	1.200,00	=	72.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pulizia a seguito di tracimazione fognatura	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 71.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 71.500,00

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo = mq 21,20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box sub 21, corsello comune da cui si accede, box al sub 23, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



farmacie



negozi al dettaglio



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



autostrada distante 12km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro zincato



pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	21,20	x	%	=	0,00
Totale:	21,20				0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	0,00	71.500,00	71.500,00
B	box singolo	0,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				82.500,00 €	82.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 81.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **49,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale a piano primo composto da un locale, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità al sub 31; enti comuni; affaccio su mapp 865 sui due lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo = mq 17,20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box al sub 22; corsello comune da cui si accede; terrapieno sui due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.313,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.082,24
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 05/07/2018, con scadenza il 04/07/2022, registrato il 12/07/2018 a Mantova ai nn. 4815 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la

sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €5.040.
scadenza 4 + 4 04/07/2026

si segnala che il contratto prevede la attribuzione del box al sub. 192 mentre di fatto il locatario occupa il box al sub. 23. La presente perizia tiene conto dello stato effettivo di occupazione (appartamento al sub. 32 + box al sub 23)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTO P. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRÀ IN CONFORMITÀ ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di restrizione di beni a rogito Notaio Araldi rep 74389/19931 del 6/08/2010 con il quale sono stati liberati i cespiti al fg. 25 mapp 865 sub 32 e 23 (oltre altri beni)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/07/2011 a firma di Notaio Zona ai nn. 24394/13695 di repertorio, iscritta il 05/08/2011 a Mantova ai nn. 10457/2046, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €240.000,00.

Importo capitale: €120.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto della presente perizia oltre altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 579,02**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **4,67**

Ulteriori avvertenze:

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **52/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA N. **269/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **49,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale a piano primo composto da un locale, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala S3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità al sub 31; enti comuni; affaccio su mapp 865 sui due lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

centro commerciale

scuola elementare

scuola per l'infanzia



farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. Il monolocale in oggetto è ubicato al piano primo ed è composto da unico locale, un disimpegno, un bagno e un balcone.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco colorato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>portone di ingresso:</i> a battente, blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

<i>infissi esterni:</i> alluminio colorato con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>protezioni infissi esterni:</i> nessuna protezione esterna		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

<i>termico:</i> centralizzato i diffusori sono in a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------



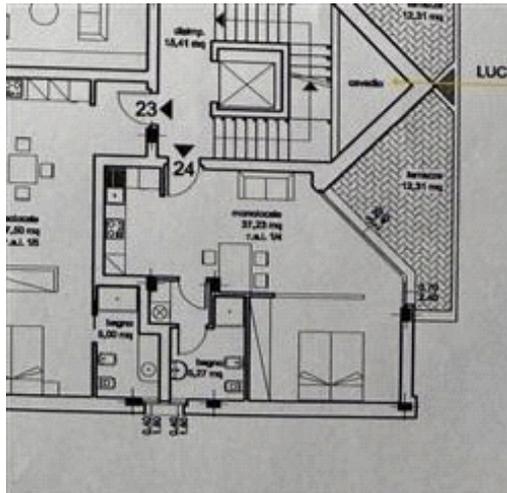


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	45,00	x	100 %	=	45,00
balcone	12,30	x	40 %	=	4,92
Totale:	57,30				49,92



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino"., 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano primo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 95
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano secondo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 107
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano primo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 109
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	49,92	x	1.200,00	=	59.904,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 59.904,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 59.904,00

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo = mq 17,20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box al sub 22; corsello comune da cui si accede; terrapieno sui due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

al di sopra della media

centro commerciale

ottimo

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

buono

farmacie

buono

negozi al dettaglio

mediocre

verde attrezzato

buono

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km

nella media

autostrada distante 12km

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro zincato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale

nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	17,20	x	%	=	0,00
Totale:	17,20				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	49,92	0,00	59.904,00	59.904,00
B	box singolo	0,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				70.904,00 €	70.904,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 7.090,40**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.313,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.231,36
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.082,24

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 17**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **49,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monolocale a piano primo composto da un locale, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala S3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni; affaccio su mapp 865 sui due lati; altra unità al sub 39

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B **box singolo** a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo, ampio = mq 30,60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box al sub 27; zona filtro; enti comuni; corsello comune da cui si accede

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.404,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.263,60
Data della valutazione:	25/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/08/2017, con scadenza il 09/08/2021, registrato il 06/09/2017 a Mantova ai nn. 6279 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la

sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €5.040,00.
scadenza 4 + 4 09/08/2025

si segnala che a decorrere d 1/04/2018 il canone di locazione è stato stabilito in complessivi € 4.320,00. Registrazione AdE del 21/05/2018 n. 1332

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 29/01/1990 a firma di Notaio Lodigiani ai nn. 61960 di repertorio, trascritta il 23/02/1990 a Mantova ai nn. 1897/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a area di lottizzazione IL BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito di aree stradali inerenti la lottizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/04/2004 a firma di Notaio Araldi ai nn. 66098/14450 di repertorio, trascritta il 17/05/2004 a Mantova ai nn. 7531/4815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PL01 Nord - BOSCHETTO.

Cessione a titolo gratuito opere di urbanizzazione (parcheggi, rete viaria, fognatura, ecc) quantificati nell'importo di €704.424,81, salvo modifiche. Viene stipulata fideiussione.

Convenzione Urbanistica, stipulata il 09/03/2004 a firma di Notaio Chizzini ai nn. 6374/2448 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a Mantova ai nn. 4045/2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione .

Realizzazione opere di urbanizzazione e cessioni

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/06/2008 a firma di Notaio Vareschi ai nn. 8344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

Opere di urbanizzazione

Convenzione Urbanistica, stipulata il 27/09/2013 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 77415/22084 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Mantova ai nn. 10341/7246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano di Lottizzazione denominato Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

SI STIPULA CHE LATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTOP. L. 404", COSI' COME VARIATO, AVVERRÀ IN CONFORMITÀ ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE E AGLI ALLEGATI ELABORATI TECNICI DELLA "VARIANTE 2013"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 06/05/2011 a firma di Notaio Arakdi ai nn. 75083/20414 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Mantova ai nn. 7036/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attuazione della variante al piano di Lottizzazione il Boschetto.

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, APPORTANDO DI FATTO UNA

MODIFICA NEGLI STANDARD URBANISTICI

Servitù di fognatura, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Bertolucci ai nn. 45709 di repertorio, trascritta il 14/03/2003 a Mantova ai nn. 4181/2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a piano di lottizzazione BOSCHETTO PL01 NORD.

VIENE COSTITUITA, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DILEGGE A FAVORE DEL COMUNE DI CURTATONE, LA SERVITU' DI FOGNATURA, PER IL COLLEGAMENTO DELLE FOGNATURE DEL COMUNE DI CURTATONE AL DEPURATORE DI MANTOVA, PER TUTTO IL PERIODO IN CUI GLI IMPIANTI SARANNO TENUTI IN ESERCIZIO, SUGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI PROPRIETA'

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/06/2006 a firma di Notaio Araldi ai nn. 69610/16517 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 a Mantova ai nn. 11770/3202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Annotamento di restrizione di beni a rogito Notaio Araldi rep 74389/19931 del 6/08/2010 con il quale sono stati liberati i cespiti al fg. 25 mapp 865 sub 40 e 26 (oltre altri beni)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/07/2011 a firma di Notaio Zona ai nn. 24394/13695 di repertorio, iscritta il 05/08/2011 a Mantova ai nn. 10457/2046, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €240.000,00.

Importo capitale: €120.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto della presente perizia oltre altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Mantova ai nn. 2399/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.348,54
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	5,14
Ulteriori avvertenze:	

Compete alla proprietà la quota sugli enti comuni del fabbricato meglio individuati all'art. 1117 c.c. e in particolare i beni già indicati in Tras Sentenza di Fallimento, meglio individuati ai subb. 3 (portico piano terreno); subb 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (vani scale); sub 170 (lastrico solare); sub 172 (corsello carraio dei boxes)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2016), con atto stipulato il 07/12/2016 a firma di Notaio Araldi ai nn. 82887/24365 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Mantova ai nn. 14537/9701.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia, oltre altri beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di Notaio Lubrano ai nn. 38469 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Mantova ai nn. 8192/5387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 29/12/2016), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Araldi ai nn. 63684/13545 di repertorio, trascritto il 01/04/2003 a Mantova ai nn. 4873/3186.

Il titolo è riferito solamente a originari terreni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 52/2019, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, presentata il 11/01/2018 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 13/12/2019 con il n. 6/2018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare

SCIA N. 269/11, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento p.e. 16/2007 - impianto elettrico, idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura, spostamento di alcune tramezze, presentata il 06/11/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Domanda di rilascio di agibilità presentata il 20/11/2013 prot. 28602. Richiesta di documentazione integrativa inevasa con interruzione dei termini del 2/01/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZTM2 tessuto per insediamenti multifunzionali integrati a forte specificità - art. 65 Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Curtatone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione utile al completamento della pratica di agibilità, questa da disporsi unitariamente a cura del condominio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e tecnico incaricato (limitatamente alla porzione in oggetto di perizia): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ
EREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO, della superficie commerciale di **49,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale a piano primo composto da un locale, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala S3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Nobel Alfred Bernhard, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni; affaccio su mapp 865 sui due lati; altra unità al sub 39

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

centro commerciale

scuola elementare

scuola per l'infanzia



farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) facente parte di complesso condominiale. Il monocale in oggetto è ubicato al piano terzo ed è composto da unico locale, un disimpegno, un bagno e un balcone.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente, alluminio colorato. portoncino condominiale

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

portone di ingresso: a battente, blindato

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di grande formato

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	---------------------

infissi esterni: alluminio colorato con vetrocamera

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

protezioni infissi esterni: nessuna protezione esterna

	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	---------------------

Degli Impianti:

elettrico: funzionante conformità: non rilevabile - manca certificazione

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	---------------------

termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------



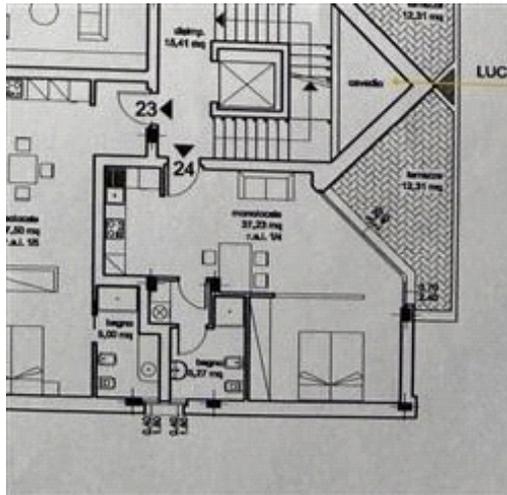


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	45,00	x	100 %	=	45,00
balcone	12,30	x	40 %	=	4,92
Totale:	57,30				49,92



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 409/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato nel complesso condominiale denominato "Il Giardino"., 10

Indirizzo: Via A.B. Nobel cm CAP 46010 Curtatone, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano primo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 95
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano secondo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 107
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 115.000,00 pari a 1.074,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2022
 Descrizione: trilocale a piano primo
 Indirizzo: medesimo compendio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 109
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 130.000,00 pari a 1.192,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	49,92	x	1.200,00	=	59.904,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 59.904,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 59.904,00

BENI IN CURTATONE VIA ALFRED BERNAHARD NOBEL 53, FRAZIONE LOCALITÀ EREMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CURTATONE via Alfred Bernahard Nobel 53, frazione località EREMO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo, ampio = mq 30,60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 865 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Parri Ferruccio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box al sub 27; zona filtro; enti comuni; corsello comune da cui si accede

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mantova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

al di sopra della media

centro commerciale

ottimo

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

buono

farmacie

buono

negozi al dettaglio

mediocre

verde attrezzato

buono

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km

nella media

autostrada distante 12km

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro zincato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale

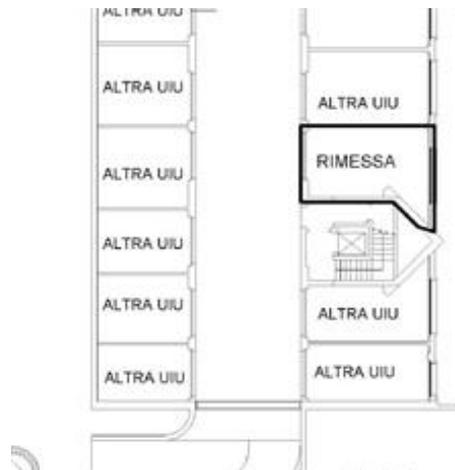
nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	30,60	x	%	=	0,00
Totale:	30,60				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova, conservatoria dei registri immobiliari di Mantova, ufficio tecnico di Curtatone, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	49,92	0,00	59.904,00	59.904,00
B	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				72.904,00 €	72.904,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.404,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 7.140,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.263,60**

data 25/07/2022

il tecnico incaricato
ANNALISA CAIRO