

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

TRIBUNALE DI MANTOVA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 15/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Fioroni
Commissario giudiziale: Dott. Dante Lanfredi

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI e MOBILI
DELLA SOCIETA'

F.G. Immobiliare Italia S.r.l." in liquidazione

Con sede in Curtatone, Via Levata, 52

Il sottoscritto Geom Roberto Cirelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Mantova al n° 2330 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova, con studio in Curtatone, Via Caduti del Lavoro n. 1, è stato nominato in data 29/05/2018 quale perito estimatore dei beni inerenti la procedura di fallimento della società () in liquidazione con sede in ()

PREMESSA

Il sottoscritto perito, preso atto dell'incarico affidatogli, nei giorni successivi eseguiva i necessari sopralluoghi presso la sede della società in Curtatone e presso gli immobili di proprietà della stessa.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Indice

A) BENI IMMOBILI	5
Lotto C01) Curtatone, Via Modigliani, 61;	6
Ricognizione ipotecaria:	6
Descrizione della zona	8
Descrizione generale del cespite immobiliare	9
CRITERI DI STIMA	10
Stato di possesso	10
VALORE DI MERCATO Immobili:	10
Lotto C02) Curtatone, Via Peschiera, 35;	12
Ricognizione ipotecaria:	12
Descrizione della zona	15
Descrizione generale del cespite immobiliare	16
CRITERI DI STIMA	17
Stato di possesso	17
VALORE DI MERCATO Immobili:	18
Lotto C03) Curtatone, Via Levata, 52;	19
Ricognizione ipotecaria:	19
Descrizione della zona	21
Descrizione generale del cespite immobiliare	22
CRITERI DI STIMA	23
Stato di possesso	23
Adeguamenti necessari alla vendita	23
VALORE DI MERCATO Immobili:	24
Lotto C04) Curtatone, Via Bruno Colombo, 3/5;	25
Ricognizione ipotecaria:	25
Descrizione della zona	27
Descrizione generale del cespite immobiliare	28
CRITERI DI STIMA	29
Stato di possesso	29
VALORE DI MERCATO Immobili:	30
Lotto C05) Curtatone, Via Torre d’Oglio;	31
Ricognizione ipotecaria:	31
Descrizione della zona	33
Descrizione generale del cespite immobiliare	34

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA	35
Stato di possesso	35
Adeguamenti necessari alla vendita	35
VALORE DI MERCATO Immobili:	36
Lotto V01) Borgo Virgilio, Viale della Repubblica 15A - 17;	37
Ricognizione ipotecaria:	37
Descrizione della zona	39
Descrizione generale del cespite immobiliare	40
CRITERI DI STIMA	41
Stato di possesso	41
VALORE DI MERCATO Immobili:	42
Lotto V02) Borgo Virgilio, Via Dante Alighieri, 20;	43
Ricognizione ipotecaria:	43
Descrizione della zona	45
Descrizione generale del cespite immobiliare	46
CRITERI DI STIMA	47
Stato di possesso	47
VALORE DI MERCATO Immobili:	47
Lotto V03) Borgo Virgilio, Via di Mezzo, 26G;	48
Ricognizione ipotecaria:	49
Descrizione della zona	51
Descrizione generale del cespite immobiliare	52
CRITERI DI STIMA	53
Stato di possesso	53
VALORE DI MERCATO Immobili:	55
Lotto V04) Borgo Virgilio, Via Nenci, 1/A;	57
Ricognizione ipotecaria:	57
Descrizione della zona	58
Descrizione generale del cespite immobiliare	59
CRITERI DI STIMA	60
VALORE DI MERCATO Immobili:	60
Lotto T01) Borgo Virgilio, Lottizzazione C8 Roccolo	61
Ricognizione ipotecaria:	62
Ricognizione ipotecaria:	64
Descrizione della zona:	66

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA	68
VALORE DI MERCATO Immobili Società F.G. Immobiliare Italia S.r.l.:	69
VALORE DI MERCATO Immobili IMMOBILIARE GRANASSO S.N.C.:	70
Lotto T02) Terreni in Curtatone	71
Ricognizione ipotecaria:	71
Descrizione della zona:	72
CRITERI DI STIMA	74
VALORE DI MERCATO Immobili:	75
Lotto T03) Terreni in Motteggiana, Villa Saviola	76
Ricognizione ipotecaria:	76
Descrizione della zona:	78
CRITERI DI STIMA	80
VALORE DI MERCATO Immobili:	80
Lotto T04) Borgo Virgilio, Comparto C11	81
Ricognizione ipotecaria:	81
Descrizione della zona	82
CRITERI DI STIMA	83
VALORE DI MERCATO Immobili:	84
Lotto T05) Terreno edificabile in Borgo Virgilio	85
Ricognizione ipotecaria:	85
Descrizione della zona	86
CRITERI DI STIMA	88
VALORE DI MERCATO Immobili:	89
RIEPILOGO BENI IMMOBILI	90
B) BENI MOBILI	91
B1) Arredi abitazioni	92
RIEPILOGO GENERALE	98
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	98

Si premette che, considerata la breve tempistica affidata per la definizione della perizia di stima, non si è potuto effettuare ricognizione urbanistica dei vari lotti. Si rimanda quindi alla analisi della regolarità urbanistica indicata nella perizia allegata alla proposta di concordato.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

A) BENI IMMOBILI

Trattasi di immobili a destinazione residenziale, direzionale e commerciale intestati alla società F.G. Immobiliare Italia S.r.l. in liquidazione con sede in Curtatone, Via Levata, 52. Oltre a diversi fabbricati vi sono anche diversi lotti di terreno. Gli immobili sono nei Comuni di Curtatone, Borgo Virgilio e Motteggiana.

Per una migliore comprensione di procederà ad individuare x lotti Immobiliari quali:

Comune di Curtatone

Lotto C01) Via Modigliani, 61 - Appartamento con autorimessa e deposito;

Lotto C02) Via Peschiera, 35, - complesso residenziale costituito da 5 appartamenti con autorimessa

Lotto C03) Via Levata, 52 – ufficio con autorimessa, un appartamento con autorimessa e deposito

e ufficio utilizzato quale ex sede di un istituto di credito con autorimessa e deposito;

Lotto C04) Via Bruno Colombo, 3/5 – N. 3 appartamenti con autorimessa;

Lotto C05) Curtatone, via Torre d'Oglio – Villa con piscina coperta e ampio parco;

Comune di Borgo Virgilio

Lotto V01) Viale della Repubblica – n° 4 Appartamenti con autorimessa;

Lotto V02) Via Dante Alighieri - Appartamento con autorimessa;

Lotto V03) Via di mezzo – n° 17 Appartamenti e n° 17 autorimesse;

Lotto V04) Via Nenci, 1/A - Appartamento con autorimessa;

Terreni

Lotto T01) Borgo Virgilio, Lottizzazione C8 – Roccolo proprietà F.G. Immobiliare;

Lotto T01) Borgo Virgilio, Lottizzazione C8 – Roccolo proprietà Granasso;

Lotto T02) Curtatone

Lotto T03) Motteggiana, località Villa Saviola;

Lotto T04) Borgo Virgilio, Comprato C6, tra via del Corriere e Strada Statale Romana;

Lotto T05) Borgo Virgilio, Via di Mezzo.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 4999
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 853 del 20/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Studio Tecnico Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Curtatone
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Modigliani, 61
Posizione	Centrale (Montanara)
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP420 verso la Via Modigliani.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 0,5 km dal centro di Curtatone e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Il fabbricato a destinazione residenziale di tipo condominiale è distribuito su due piani fuori terra e uno al piano seminterrato. L'unità oggetto di stima è composta da: Pranzo soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e due balconi. Pertinenziali all'unità si trova al piano seminterrato una cantina e una autorimessa.

Il fabbricato possiede struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio intonacata ambo i lati, solai interpiano e struttura di copertura il latero cemento con manto di tegole di cemento a finitura. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice, prese da 10A in ogni locale e telefono. Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile a gas e radiatori in ogni stanza. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato tinta chiara. Serramenti esterni in legno con vetrocamera con oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari e box doccia in porcellana bianca non recenti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala comune risulta rivestito in marmo levigato tipo botticino con ringhiere in ferro lavorato a protezione. La cantina e l'autorimessa al piano seminterrato possiedono le medesime finiture. Murature di mattoni di cemento stilati a vista, pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico fuori traccia convogliato in apposite canaline in PVC con interruttore e punto luce. Entrambe le unità sono accessibile dal vano scala comune con porta pedonale mentre l'autorimessa possiede un portone basculante in ferro leggero con feritoie per la normale aerazione. Si evidenziano segni di umidità nel soffitto del bagno dell'unità abitativa.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità presa in esame, non manifestava vizi evidenti, che la tipologia delle finiture risultava di sufficiente qualità, che il loro stato di manutenzione e conservazione può essere definito nel complesso "sufficiente".

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale in quanto possiedono una buona posizione rispetto al centro e la tipologia abitativa risulta abbastanza ricercata.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Stato di possesso

I beni immobili attualmente risultano locati con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/10/2015 per un canone mensile pari a € 450,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili similari.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

VALORE DI MERCATO Immobili:

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

COMUNE	FG	MAP.	SUB	CATEGORIA	Superfici	Coeff	Sup. Comm.	Unitario	SVAL	STIMA
CURTATONE	14	713	3	A 3 APPARTAMENTO	66,00	1,00	66,00	€ 1.200,00	0,85	€ 67.320,00
CURTATONE				TERRAZZA	11,42	0,30	3,43	€ 1.200,00	0,85	€ 3.494,52
CURTATONE	14	713	6	CANTINA	14,50	0,40	5,80	€ 1.200,00	0,85	€ 5.916,00
CURTATONE	14	713	8	AUTORIMESSA	17,70	0,50	8,85	€ 1.200,00	0,85	€ 9.027,00
SOMMANO										€ 85.757,52

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: 0,00 %
- Stato di possesso: -5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,00 %

Considerate le svalutazioni applicate si conviene arrotondare il valore del bene come segue:

Valore Lotto C01 = 85.000,00 € (diconsì ottantacinquemila Euro)

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 2084 Registro Generale 9180
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50803/13685 del 25/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2040 del 07/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3111 del 27/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 330.000,00 Tasso interesse annuo 5,893% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 495.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

ISCRIZIONE del 08/07/2009 - Registro Particolare 1822 Registro Generale 8695
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 64245/23588 del 03/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1539 del 12/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 1.150.000,00 Tasso interesse annuo 2,95% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 1.150.000,00 Totale € 2.300.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 22/12/2017 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 15207
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5852 del 28/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

ISCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro Particolare 464 Registro Generale 3272
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1746 del 13/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 113.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 120.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 4999
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 853 del 20/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Curtatone
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Peschiera, 35
Posizione	Centrale (Levata)
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP29 verso la Via della Costituzione, Via Marzabotto e la Via Peschiera.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 0,5 km dal centro di Curtatone e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Il fabbricato a destinazione residenziale di tipo condominiale è distribuito su due piani fuori terra. Le unità oggetto di valutazione sono rispettivamente: Unità sub 7, 8 al piano rialzato e Unità sub 12, 14 e 17 al piano primo. L'unità identificata al sub 7 è composta da: soggiorno, cucina abitabile, corridoio, camera matrimoniale, bagno, camera singola e un ampio balcone sul fronte. L'unità identificata al sub 8 è composta da: cucina – soggiorno, camera matrimoniale, bagno, camera singola e un ampio balcone. L'unità identificata al sub 12 è composta da: soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera singola, camera matrimoniale, bagno e un ampio balcone. L'unità identificata al sub 14 è composta da: cucina - soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un ampio balcone che si estende su tutto il lato a sud. L'unità identificata al sub 17 è composta da cucina - soggiorno, disimpegno, camera singola, bagno, camera matrimoniale e ampio balcone. Ciascun appartamento possiede una autorimessa al piano seminterrato. Le unità possiedono le medesime finiture.

Il fabbricato possiede struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio intonacata ambo i lati, solai interpiano e struttura di copertura il latero cemento con manto di tegole di cemento a finitura. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice, prese da 10A in ogni locale e telefono. Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile a gas e radiatori in ogni stanza. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato tinta chiara. Serramenti esterni in legno con vetrocamera con oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari e box doccia in porcellana bianca non recenti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala comune risulta rivestito in granito sale e pepe levigato con ringhiere in ferro lavorato a protezione. Le autorimesse al piano seminterrato possiedono le medesime finiture. Murature di mattoni intonacati a civile, pavimentazione

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

in gres tinta chiara e impianto elettrico sottotraccia con interruttore e punto luce. Le autorimesse sono direttamente accessibili dal vano scala comune con porta pedonale di tipo REI e possiedono portone sezionale con pannello sandwich con apertura automatizzata. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, le unità prese in esame, non manifestavano vizi evidenti, che la tipologia delle finiture risultava di buona qualità, che il loro stato di manutenzione e conservazione può essere definito nel complesso “buono”.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono buona appetibilità sul mercato generale in quanto possiedono una buona posizione rispetto al centro e la tipologia abitativa risulta abbastanza ricercata.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Stato di possesso

L'unità identificata al sub 14 e 30 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/05/2016 per un canone mensile pari a € 380,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili similari.

L'unità identificata al sub 12 e 20 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 25/12/2017 per un canone mensile pari a € 480,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili similari.

L'unità identificata al sub 8 e 36 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/06/2018 per un canone mensile pari a € 420,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili similari.

L'unità identificata al sub 17 e 34 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/10/2010 per un canone mensile pari a € 520,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili similari.

L'unità identificata al sub 7 e 35 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/06/2018 per un canone mensile pari a € 530,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili similari.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO Immobili:

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

COMUNE	FG	MAP.	SUB	CATEGORIA	Superfici	Coeff	Sup. Comm.	Unitario	SVAL	STIMA
CURTATONE	28	1332	7	Appartamento	77,79	1,00	77,79	€ 1.400,00	0,85	€ 92.570,10
CURTATONE				Balcone	17,67	0,30	5,30	€ 1.400,00	0,85	€ 6.308,19
CURTATONE	28	1332	35	Autorimessa	19,79	0,50	9,90	€ 1.400,00	0,85	€ 11.775,05
										€ 110.653,34
CURTATONE	28	1332	8	Appartamento	67,00	1,00	67,00	€ 1.400,00	0,85	€ 79.730,00
CURTATONE				Balcone	12,04	0,30	3,61	€ 1.400,00	0,85	€ 4.298,28
CURTATONE	28	1332	36	Autorimessa	19,00	0,50	9,50	€ 1.400,00	0,85	€ 11.305,00
										€ 95.333,28
CURTATONE	28	1332	12	Appartamento	76,56	1,00	76,56	€ 1.400,00	0,85	€ 91.106,40
CURTATONE				Balcone	19,00	0,30	5,70	€ 1.400,00	0,85	€ 6.783,00
CURTATONE	28	1332	20	Autorimessa	22,15	0,50	11,08	€ 1.400,00	0,85	€ 13.179,25
										€ 111.068,65
CURTATONE	28	1332	14	Appartamento	55,00	1,00	55,00	€ 1.400,00	0,85	€ 65.450,00
CURTATONE				Balcone	12,00	0,30	3,60	€ 1.400,00	0,85	€ 4.284,00
CURTATONE	28	1332	30	Autorimessa	28,00	0,50	14,00	€ 1.400,00	0,85	€ 16.660,00
										€ 86.394,00
CURTATONE	28	1332	17	Appartamento	65,00	1,00	65,00	€ 1.400,00	0,85	€ 77.350,00
CURTATONE				Balcone	12,00	0,30	3,60	€ 1.400,00	0,85	€ 4.284,00
CURTATONE	28	1332	34	Autorimessa	22,40	0,50	11,20	€ 1.400,00	0,85	€ 13.328,00
										€ 94.962,00

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: 0,00 %
- Stato di possesso: -5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,00 %

Considerate le svalutazioni applicate si conviene arrotondare il valore del bene come segue:

- Valore Lotto C02/1 = 110.000,00 € (diconsì centodiecimila Euro)**
- Valore Lotto C02/2 = 95.000,00 € (diconsì novantacinquemila Euro)**
- Valore Lotto C02/3 = 111.000,00 € (diconsì centoundicimila Euro)**
- Valore Lotto C02/4 = 86.000,00 € (diconsì ottantaseimila Euro)**
- Valore Lotto C02/5 = 95.000,00 € (diconsì novantacinquemila Euro)**

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Interessi - Spese € 1.150.000,00 Totale € 2.300.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 22/12/2017 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 15207
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5852 del 28/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

ISCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro Particolare 464 Registro Generale 3272
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1746 del 13/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 113.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 120.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 4999
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 853 del 20/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Curtatone
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Levata, 52
Posizione	Centrale (Levata)
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP29 verso la Via della Costituzione e la Via Levata.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 0,5 km dal centro di Curtatone e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Il fabbricato a destinazione residenziale-direzionale di tipo condominiale è distribuito su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Le unità oggetto di valutazione sono rispettivamente: unità direzionale sub 320 al piano terra, unità residenziale sub 321 al piano terra e unità direzionale (banca) sub 322 al piano terra. L'unità identificata al sub 320 è composta da: n° 2 locali destinati ad ufficio, bagno, n° 2 disimpegni e una piccola area esterna. L'unità identificata al sub 321 è composta da: soggiorno, cucina abitabile, n° 2 camere singole, camera matrimoniale, n° 2 bagni, un pergolato e due aree esterne. Ad oggi l'unità viene utilizzata come ufficio. L'unità identificata al sub 322 è composta da: open space destinato a banca, cantina, centrale termica, 2 bagni, 2 antibagno e un portico sul fronte. Le unità identificate ai sub 321 e 322 possiedono una cantina e una autorimessa al piano seminterrato mentre l'unità sub 320 possiede solo una autorimessa. Il fabbricato possiede struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato con murature di tamponamento intonacati internamente e finite con mattone a faccia vista esternamente, solai interpiano in latero cemento e struttura di copertura parte in legno lasciata a vista e parte in latero cemento con sovrastante finitura di manto di coppi in laterizio. Tutte le unità possiedono le medesime finiture. Le divisorie interne sono intonacate internamente con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice, prese da 10A in ogni locale e telefono. Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile a gas e radiatori in ogni stanza. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato tinta chiara. Serramenti esterni in legno con vetrocamera con oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari e box doccia in porcellana bianca non recenti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala comune risulta rivestito in marmo levigato con ringhiere in ferro lavorato a protezione. Le autorimesse e le cantine al piano seminterrato possiedono le medesime finiture. Murature di mattoni intonacati a civile, pavimentazione in gres tinta chiara e impianto elettrico fuori traccia convogliate in

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

apposite canaline in PVC con interruttore e punto luce. Le autorimesse sono accessibili dal corsello carraio comune con portone sezionale con pannello sandwich con apertura automatizzata. Le cantine risultano direttamente collegata internamente alle autorimesse. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, le unità prese in esame, non manifestavano vizi evidenti, che la tipologia delle finiture risultava di buona qualità, che il loro stato di manutenzione e conservazione può essere definito nel complesso “buono”.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono buona appetibilità sul mercato generale in quanto possiedono una ottima posizione rispetto al centro anche se la tipologia non risulta molto ricercata.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Stato di possesso

L'unità C03/1 identificata al sub 320 e 18 risulta locata con contratto ad uso commerciale 6 + 6 con decorrenza dal 15/01/2014 per un canone mensile pari a € 550,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili simili.

L'unità C03/3 identificata al sub 322 risulta sfitta.

L'unità C03/2 identificata al sub 321 – 311 e 312 risulta locata per una porzione con contratto ad uso commerciale 6+6 con decorrenza dal 15/08/2017 per un canone mensile pari a € 150,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili simili.

La stessa unità C03/2 identificata al sub 321 – 311 e 312 risulta altresì locata per una seconda porzione con contratto ad uso commerciale 6+6 con decorrenza dal 15/08/2017 per un canone mensile pari a € 150,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili simili.

Adeguamenti necessari alla vendita

Si rende necessario depositare nuove planimetrie catastali aggiornate di ciascun lotto per poter dichiarare la piena conformità. Si sono rilevata infatti diverse difformità catastali, fra cui la destinazione d'uso dell'unità C03/2 ad oggi destinata ad abitazione.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

VALORE DI MERCATO Immobili:

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

COMUNE	FG	MAP.	SUB	CATEGORIA	Superfici	Coeff	Sup. Comm.	Unitario	SVAL	STIMA
CURTATONE	27	394	18	Autorimessa	44,51	0,50	22,26	€ 1.300,00	0,85	€ 24.591,78
				Giardino	50,00	0,10	5,00	€ 1.300,00	0,85	€ 5.525,00
CURTATONE	27	394	320	Ufficio	68,53	1,00	68,53	€ 1.300,00	0,85	€ 75.725,65
		396	307							
										€ 105.842,43
CURTATONE	27	394	322	Banca	170,04	1,00	170,04	€ 1.400,00	0,85	€ 202.347,60
				Portico	30,78	0,25	7,70	€ 1.400,00	0,85	€ 9.157,05
CURTATONE	27	394	302	Autorimessa	115,44	0,50	57,72	€ 1.400,00	0,85	€ 68.686,80
CURTATONE	27	394	303	Deposito	33,64	0,50	16,82	€ 1.400,00	0,85	€ 20.015,80
										€ 300.207,25
CURTATONE	27	394	321	Appartamento	149,00	1,00	149,00	€ 1.300,00	0,80	€ 154.960,00
		395	303	Giardino	263,00	0,10	26,30	€ 1.300,00	0,80	€ 27.352,00
		398	303	Portico	15,52	0,25	3,88	€ 1.300,00	0,80	€ 4.035,20
CURTATONE	27	394	311	Deposito	26,00	0,40	10,40	€ 1.300,00	0,80	€ 10.816,00
CURTATONE	27	394	312	Autorimessa	26,48	0,50	13,24	€ 1.300,00	0,80	€ 13.769,60
										€ 210.932,80

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: -5,00 % (Solo per l'unità C03/2)
- Stato d'uso e di manutenzione: 0,00 %
- Stato di possesso: -5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,00 %

Considerate le svalutazioni applicate si conviene arrotondare il valore del bene come segue:

Valore Lotto C03/1 = 106.000,00 € (diconsì ventiseimila Euro)
Valore Lotto C03/3 = 300.000,00 € (diconsì trecentomila Euro)
Valore Lotto C03/2 = 211.000,00 € (diconsì duecentoundicimila Euro)

Lotto C04) Curtatone, Via Bruno Colombo, 3/5;

Intestazione catastale:



con sede in CURTATONE
Proprietà per 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: Curtatone								
Indirizzo: Via Bruno Colombo, 3/5								
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
CURTATONE	19	1410	3	A/3	4	3	58	€ 137,89
CURTATONE	19	1410	17	C/6	3	18	22	€ 22,31
CURTATONE	19	1410	11	A/3	4	3	59	€ 137,89
CURTATONE	19	1410	21	C/6	3	16	18	€ 19,83
CURTATONE	19	1410	14	A/3	4	3	59	€ 137,89
CURTATONE	19	1410	24	C/6	3	16	19	€ 19,83

Le planimetrie catastali risultano conformi alla reale consistenza degli immobili.

Ricognizione ipotecaria:

ISCRIZIONE del 07/06/2002 - Registro Particolare 1630 Registro Generale 7321
Pubblico ufficiale  Repertorio 43265 del 04/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 890.000,00 Tasso interesse annuo 4.75% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 623.000,00 Spese € 89.000,00 Totale € 1.602.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale 

ISCRIZIONE del 21/06/2012 - Registro Particolare 859 Registro Generale 6396
Pubblico ufficiale  Repertorio 70427/26767 del 20/06/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1686 del 19/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

2. Annotazione n. 829 del 02/05/2013 (POSTERGAZIONE DELLA SCADENZA DELLE RATE)
 3. Annotazione n. 1024 del 11/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
-

ISCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro Particolare 464 Registro Generale 3272
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1746 del 13/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 113.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 120.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 4999
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 853 del 20/03/2018
[REDACTED]

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Curtatone
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Peschiera, 3-5
Posizione	Centrale (Eremo)
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP420 verso la Via Parri, Via Binda e la Via Peschiera.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 0,5 km dal centro di Curtatone e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Il fabbricato a destinazione residenziale di tipo condominiale è distribuito su tre piani fuori terra. Le unità oggetto di valutazione sono rispettivamente: Unità sub 3 al piano primo e Unità sub 11 e 14 al piano secondo. L'unità identificata al sub 3 è composta da: pranzo – soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno e camera matrimoniale. L'unità identificata al sub 11 è composta da: cucina – soggiorno, camera matrimoniale, disimpegno e bagno. L'unità identificata al sub 14 è composta da: pranzo - soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale e bagno. Ciascun appartamento possiede una autorimessa al piano terra. Le unità possiedono le medesime finiture.

Il fabbricato possiede struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio intonacata ambo i lati con alcuni dettagli realizzati in mattone a faccia vista, solai interpiano e struttura di copertura il latero cemento con manto di coppi a finitura. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice, prese da 10A in ogni locale, videocitofono e telefono. Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile a gas e radiatori in ogni stanza. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato tinta chiara. Serramenti esterni in legno con vetrocamera con oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari e box doccia in porcellana bianca non recenti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala comune risulta rivestito in marmo levigato con ringhiere in ferro lavorato a protezione. Le autorimesse al piano terra possiedono le medesime finiture. Murature di mattoni intonacati a civile, pavimentazione in gres tinta chiara e impianto elettrico sottotraccia con interruttore e punto luce. Le autorimesse possiedono portone sezionale con pannello sandwich con apertura automatizzata con accesso dal corsello carraio retrostante. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, le unità prese in esame, non manifestavano vizi

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

evidenti, che la tipologia delle finiture risultava di sufficiente qualità, che il loro stato di manutenzione e conservazione può essere definito nel complesso “buono”.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale in quanto possiedono una buona posizione rispetto al centro e la tipologia abitativa risulta abbastanza ricercata.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Stato di possesso

L'unità identificata al sub 3 e 17 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/12/2014 per un canone mensile pari a € 350,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili similari.

L'unità identificata al sub 11 e 21 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 15/05/2017 per un canone mensile pari a € 420,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili similari.

L'unità identificata al sub 14 e 24 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/06/2013 per un canone mensile pari a € 350,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili similari.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO Immobili:

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

COMUNE	FG	MAP.	SUB	CATEGORIA	Superfici	Coeff	Sup. Comm.	Unitario	SVAL	STIMA
CURTATONE	19	1410	3	Appartamento	58,00	1,00	58,00	€ 1.300,00	0,85	€ 64.090,00
CURTATONE	19	1410	17	Autorimessa	22,00	0,50	11,00	€ 1.300,00	0,85	€ 12.155,00
										€ 76.245,00
CURTATONE	19	1410	11	Appartamento	58,00	1,00	58,00	€ 1.300,00	0,85	€ 64.090,00
CURTATONE	19	1410	21	Autorimessa	18,00	0,50	9,00	€ 1.300,00	0,85	€ 9.945,00
										€ 74.035,00
CURTATONE	19	1410	14	Appartamento	58,00	1,00	58,00	€ 1.300,00	0,85	€ 64.090,00
CURTATONE	19	1410	24	Autorimessa	18,00	0,50	9,00	€ 1.300,00	0,85	€ 9.945,00
										€ 74.035,00

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: 0,00 %
- Stato di possesso: -5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,00 %

Considerate le svalutazioni applicate si conviene arrotondare il valore del bene come segue:

Valore Lotto C04/1 = 76.000,00 € (diconsì settantaseimila Euro)
Valore Lotto C04/2 = 74.000,00 € (diconsì settantaquattromila Euro)
Valore Lotto C04/3 = 74.000,00 € (diconsì settantaquattromila Euro)

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Lotto C05) Curtatone, Via Torre d'Oglio;

Intestazione catastale:

████████████████████
████████████████

con sede in CURTATONE
Proprietà per 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: Curtatone								
Indirizzo: Via Torre d'Oglio								
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
CURTATONE	23	11	301	A/8	4	20		€ 2.427,35

Le planimetrie catastali non risultano conformi alla reale consistenza degli immobili. Si sono rilevate alcune lievi difformità relative alla distribuzione interna dei locali.

Ricognizione ipotecaria:

ISCRIZIONE del 06/05/2002 - Registro Particolare 1243 Registro Generale 5573
Pubblico ufficiale ██ Repertorio 42793 del 03/05/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 878 del 29/04/2004 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 879 del 29/04/2004 (RIDUZIONE DI SOMMA)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Capitale € 800.000,00 Tasso interesse annuo 4.2% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 1.600.000,00

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale ██

ISCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro Particolare 464 Registro Generale 3272
Pubblico ufficiale ██ Repertorio 1746 del 13/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 113.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 120.000,00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 4999

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 853 del 20/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Curtatone
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Torre d'Oglio, 25
Posizione	Centrale (Montanara)
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione rurale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP57 (Via Torre d'Oglio).
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 3,0 km dal centro di Curtatone e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



L'immobile residenziale si sviluppa a tre piani fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto da: ingresso, studio, soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno, locale piscina interna e portico al piano terra, al piano primo è composto da: corridoio, n° 4 camere matrimoniali, n° 3 bagni, un ripostiglio e due balconi. Al piano sovrastante, nel sottotetto, è stata realizzata una mansarda composta da n° 2 locali, un ampio open space e un bagno. Il fabbricato possiede una ampia scala interna di collegamento e un ascensore. Pertinenziale all'unità si trova un lotto di giardino che si estende sui 4 lati avente una superficie di circa 26.000 mq e una barchessa in pessimo stato manutentivo attigua al complesso principale. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da murature di mattoni di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano e solaio di copertura in legno lasciato a vista con sovrastante finitura in coppi. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia, con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono impianto di allarme perimetrale, volumetrico e telefono. L'unità possiede impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento con caldaia autonoma. I pavimenti sono in marmo levigato posati a scacchiera, ad eccezione del locale piscina e della mansarda in cui si ha il parquet. La piscina interna possiede una bordatura perimetrale in pietra levigata con rivestimento delle pareti e del fondo della vasca in mosaico di gres tinta azzurra. Gli impianti di gestione della piscina si trovano in un locale realizzato al piano interrato con accesso tramite una scala a lato piscina. Serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuri esterni in legno ad anta ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari, box doccia e vasche da bagno in porcellana bianca recenti ed in buon stato manutentivo. I marciapiedi, l'aia e il vialetto di ingresso risultano definiti con pavimentazione in ciottolo. Le aree esterne rimanenti sono definite a verde con piantumazioni di medio e alto fusto e sono delimitate da muretta di cemento armato con recinzione metallica sovrastante di tipo leggero su tre lati

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

mentre il tratto fronte strada possiede una muratura in mattoni intonacata ambo i lati e recinzione in ferro lavorato sovrastante con ampi varchi per l'accesso pedonale e carraio. Il lotto possiede accesso pedonale e carraio dalla Strada Salmaso Sante. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di ottima qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "discreto".

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, non possiedono buona appetibilità sul mercato generale in quanto non possiedono una buona posizione rispetto al centro e la tipologia abitativa risulta molto di nicchia.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Stato di possesso

L'unità risulta locata con contratto di affitto 8+8 con decorrenza dal 01/04/2017 per un canone mensile pari a € 700,00. Il canone di locazione definito **non risulta congruo** con la richiesta di immobili simili.

Adeguamenti necessari alla vendita

Si rende necessario provvedere al deposito di nuove planimetrie catastali in quanto sono emerse diverse difformità in merito alla distribuzione interna dei locali. Inoltre si dovrà procedere a definire la planimetria catastale della barchessa ad oggi priva di elaborato.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO Immobili:

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

COMUNE	FG	MAP.	SUB	CATEGORIA	Superfici	Coeff	Sup. Comm.	Unitario	SVAL	STIMA
CURTATONE	23	11	301	Abitazione	999,86	1,00	999,86	€ 1.500,00	0,80	€ 1.199.832,00
				Portico	114,00	0,50	57,00	€ 1.500,00	0,80	€ 68.400,00
				Balconi	7,92	0,25	1,98	€ 1.500,00	0,80	€ 2.376,00
				Barchessa	342,00	0,10	34,20	€ 1.500,00	0,80	€ 41.040,00
				Giardino	25.931,97	1,00	25.931,97	€ 2,50	0,80	€ 51.863,94
								Sommano		€ 1.363.511,94

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: -5,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: 0,00 %
- Stato di possesso: -5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,00 %

Considerate le svalutazioni applicate si conviene arrotondare il valore del bene come segue:

Valore Lotto C05 = 1.350.000,00 € (diconsi unmilionetrecentocinquantamila Euro)

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
 0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
 e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Lotto V01) Borgo Virgilio, Viale della Repubblica 15A - 17;

Intestazione catastale:

[REDACTED]
 [REDACTED]

con sede in CURTATONE
 Proprietà per 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: Curtatone								
Indirizzo: Via Repubblica, 15A - 17								
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
VIRGILIO	4	680	3	A/2	1	4,5	91	€ 227,76
VIRGILIO	4	680	24	C/6	5	16	19	€ 23,14
VIRGILIO	4	680	5	A/2	1	4	88	€ 202,45
VIRGILIO	4	680	29	C/6	5	16	19	€ 23,14
VIRGILIO	4	680	7	A/2	1	4	88	€ 202,45
VIRGILIO	4	680	31	C/6	5	16	19	€ 23,14
VIRGILIO	4	680	15	A/2	1	2,5	57	€ 126,53
VIRGILIO	4	680	23	C/6	5	16	18	€ 23,14

Le planimetrie catastali risultano conformi alla reale consistenza degli immobili.

Ricognizione ipotecaria:

ISCRIZIONE del 24/01/2006 Registro Particolare 319 Registro Generale 1274
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55887/18411 del 19/01/2006
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Capitale € 2.000.000,00 Tasso interesse annuo 3.765% Tasso interesse semestrale -

Interessi € 1.400.000,00 Spese € 200.000,00 Totale € 3.600.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

ISCRIZIONE del 05/07/2011 - Registro Particolare 1662 Registro Generale 8508
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68451/25844 del 30/06/2011
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

ISCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro Particolare 464 Registro Generale 3272
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1746 del 13/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 113.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 120.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 4999
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 853 del 20/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Borgo Virgilio
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via della Repubblica, 15A - 17
Posizione	Semi centrale (Virgilio)
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SS62 verso la Via Arginotto e la Via della Repubblica.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 1,5 km dal centro di Borgo Virgilio e 1,0 km dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Il fabbricato a destinazione residenziale di tipo condominiale è distribuito su quattro piani fuori terra. Le unità oggetto di valutazione sono rispettivamente: Unità sub 3, 5 e 7 al piano primo e Unità sub 15 al piano terzo. L'unità identificata al sub 3 è composta da: soggiorno, cucina abitabile, corridoio, camera matrimoniale, bagno, camera singola e un ampio balcone. L'unità identificata al sub 5 è composta da: cucina – soggiorno, camera matrimoniale, bagno, camera singola e n° 2 balconi. L'unità identificata al sub 7 è composta da: cucina - soggiorno, disimpegno, camera singola, camera matrimoniale, bagno e n° 2 balconi. L'unità identificata al sub 15 è composta da: cucina - soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un balcone. Ciascun appartamento possiede una autorimessa al piano terra. Le unità possiedono le medesime finiture.

Il fabbricato possiede struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio intonacata ambo i lati, solai interpiano e struttura di copertura il latero cemento con manto di coppi di laterizio a finitura. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice, prese da 10A in ogni locale, videocitofono e telefono. Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile a gas e pannelli radianti a pavimento. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato tinta chiara. Serramenti esterni in legno con vetrocamera con oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari e box doccia in porcellana bianca non recenti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala comune risulta rivestito in granito levigato con ringhiere in ferro lavorato a protezione. Il fabbricato possiede un ascensore condominiale. Le autorimesse al piano terra possiedono le medesime finiture. Murature di mattoni intonacati a civile, pavimentazione in gres tinta chiara e impianto elettrico sottotraccia con interruttore e punto luce. Le autorimesse possiedono portone sezionale con pannello sandwich con

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

apertura automatizzata. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, le unità prese in esame, non manifestavano vizi evidenti, che la tipologia delle finiture risultava di sufficiente qualità, che il loro stato di manutenzione e conservazione può essere definito nel complesso “buono”.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono buona appetibilità sul mercato generale in quanto possiedono una buona posizione rispetto al centro e la tipologia abitativa risulta abbastanza ricercata.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Stato di possesso

L'unità V01/1 identificata al sub 3 e 24 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/02/2015 per un canone mensile pari a € 500,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili simili.

L'unità V01/2 identificata al sub 5 e 29 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 27/11/2017 per un canone mensile pari a € 300,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili simili.

L'unità V01/3 identificata al sub 7 e 31 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 18/10/2017 per un canone mensile pari a € 500,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili simili.

L'unità V01/4 identificata al sub 15 e 23 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/10/2012 per un canone mensile pari a € 500,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili simili.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO Immobili:

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

COMUNE	FG	MAP.	SUB	CATEGORIA	Superfici	Coeff	Sup. Comm.	Unitario	SVAL	STIMA
VIRGILIO	4	680	3	Appartamento	87,12	1,00	87,12	€ 1.300,00	0,85	€ 96.267,60
				Balcone	13,40	0,25	3,35	€ 1.300,00	0,85	€ 3.701,75
VIRGILIO	4	680	24	Autorimessa	18,00	0,50	9,00	€ 1.300,00	0,85	€ 9.945,00
Sommano										€ 109.914,35
VIRGILIO	4	680	5	Appartamento	83,00	1,00	83,00	€ 1.300,00	0,85	€ 91.715,00
				Balcone	10,80	0,25	2,70	€ 1.300,00	0,85	€ 2.983,50
VIRGILIO	4	680	29	Autorimessa	18,00	0,50	9,00	€ 1.300,00	0,85	€ 9.945,00
Sommano										€ 104.643,50
VIRGILIO	4	680	7	Appartamento	83,00	1,00	83,00	€ 1.300,00	0,85	€ 91.715,00
				Balcone	10,20	0,25	2,55	€ 1.300,00	0,85	€ 2.817,75
VIRGILIO	4	680	31	Autorimessa	18,00	0,50	9,00	€ 1.300,00	0,85	€ 9.945,00
Sommano										€ 104.477,75
VIRGILIO	4	680	15	Appartamento	54,00	1,00	54,00	€ 1.300,00	0,85	€ 59.670,00
				Balcone	7,74	0,25	1,94	€ 1.300,00	0,85	€ 2.138,18
VIRGILIO	4	680	23	Autorimessa	18,00	0,50	9,00	€ 1.300,00	0,85	€ 9.945,00
Sommano										€ 71.753,18

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: 0,00 %
- Stato di possesso: -5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,00 %

Considerate le svalutazioni applicate si conviene arrotondare il valore del bene come segue:

Valore Lotto V01/1 = 110.000,00 € (diconsì centodiecimila Euro)
Valore Lotto V01/2 = 105.000,00 € (diconsì centocinquemila Euro)
Valore Lotto V01/3 = 105.000,00 € (diconsì centocinquemila Euro)
Valore Lotto V01/4 = 72.000,00 € (diconsì settantaduemila Euro)

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

ISCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro Particolare 464 Registro Generale 3272
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1746 del 13/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 113.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 120.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 4999
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 853 del 20/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Borgo Virgilio
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Dante Alighieri, 20
Posizione	Centrale
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP413 verso la Via Dante Alighieri.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 1,0 km dal centro di Borgo Virgilio e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Il fabbricato a destinazione residenziale di tipo condominiale è distribuito su tre piani fuori terra. L'unità oggetto di stima si trova al piano secondo ed è composta da: pranzo soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale e bagno. Pertinenziali all'unità si trova al piano terra una autorimessa.

Il fabbricato possiede struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio intonacata ambo i lati fatta eccezione per alcuni particolari definiti esternamente con muratura a faccia vista, solai interpiano e struttura di copertura il latero cemento con manto di tegole di cemento a finitura. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice, prese da 10A in ogni locale citofono e telefono. Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile a gas e radiatori in ogni stanza. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato tinta chiara. Serramenti esterni in legno con vetrocamera con oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari e box doccia in porcellana bianca non recenti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala comune risulta rivestito in marmo levigato tipo botticino con ringhiere in ferro lavorato a protezione. L'autorimessa al piano terra possiede murature intonacata a civile, pavimentazione in gres tinta chiara e impianto elettrico sotto traccia con interruttore e punto luce. L'autorimessa possiede un portone sezionale in pannello sandwich con apertura automatizzata. Si evidenziano segni di umidità di risalita nell'autorimessa.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità presa in esame, non manifestava vizi evidenti, che la tipologia delle finiture risultava di sufficiente qualità, che il loro stato di manutenzione e conservazione può essere definito nel complesso "sufficiente".

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.
Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale in quanto possiedono una sufficiente posizione rispetto al centro anche se la tipologia abitativa non risulta molto ricercata. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Stato di possesso

L'unità V02 identificata al sub 5 e 15 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/04/2016 per un canone mensile pari a € 400,00. Il canone di locazione definito risulta congruo con la richiesta di immobili similari.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

VALORE DI MERCATO Immobili:

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

COMUNE	FG	MAP.	SUB	CATEGORIA	Superfici	Coeff	Sup. Comm.	Unitario	SVAL	STIMA
VIRGILIO	6	218	15	Appartamento	66,00	1,00	66,00	€ 1.200,00	0,85	€ 67.320,00
VIRGILIO	6	218	5	Autorimessa	23,00	0,50	11,50	€ 1.200,00	0,85	€ 11.730,00
Sommano										€ 79.050,00

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: 0,00 %
- Stato di possesso: -5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,00 %

Considerate le svalutazioni applicate si conviene arrotondare il valore del bene come segue:

Valore Lotto V02 = 79.000,00 € (diconsì settantanovemila Euro)

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Lotto V03) Borgo Virgilio, Via di Mezzo, 26G;

Intestazione catastale:



con sede in CURTATONE
Proprietà per 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: Borgo Virgilio								
Indirizzo: Via di Mezzo, 26G								
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Cat	Rendita
BORGO VIRGILIO	13	488	18	C/6	3	53	60	€ 54,74
BORGO VIRGILIO	13	488	19	A/2	2	5	91	€ 296,96
BORGO VIRGILIO	13	488	16	C/6	3	31	32	€ 32,02
BORGO VIRGILIO	13	488	20	A/2	2	5,5	108	€ 326,66
BORGO VIRGILIO	13	488	4	C/6	3	25	35	€ 25,82
BORGO VIRGILIO	13	488	21	A/2	2	6	106	€ 356,36
BORGO VIRGILIO	13	488	2	C/6	3	32	37	€ 33,05
BORGO VIRGILIO	13	488	22	A/2	2	6	109	€ 356,36
BORGO VIRGILIO	13	488	12	C/6	3	34	37	€ 35,12
BORGO VIRGILIO	13	488	23	A/2	2	5	104	€ 296,96
BORGO VIRGILIO	13	488	3	C/6	3	17	24	€ 17,56
BORGO VIRGILIO	13	488	24	A/2	2	6	104	€ 356,36
BORGO VIRGILIO	13	488	14	C/6	3	32	35	€ 33,05
BORGO VIRGILIO	13	488	25	A/2	2	6	102	€ 356,36
BORGO VIRGILIO	13	488	10	C/6	3	23	28	€ 23,76
BORGO VIRGILIO	13	488	26	A/2	2	6	101	€ 356,36
BORGO VIRGILIO	13	488	11	C/6	3	30	34	€ 30,99
BORGO VIRGILIO	13	488	27	A/2	2	5	103	€ 296,96
BORGO VIRGILIO	13	488	17	C/6	3	32	37	€ 33,05
BORGO VIRGILIO	13	488	28	A/2	2	6	103	€ 356,36
BORGO VIRGILIO	13	488	8	C/6	3	18	26	€ 18,59
BORGO VIRGILIO	13	488	29	A/2	2	6	102	€ 356,36
BORGO VIRGILIO	13	488	15	C/6	3	32	37	€ 33,05
BORGO VIRGILIO	13	488	30	A/2	2	6	99	€ 356,36

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Cat	Rendita
BORGO VIRGILIO	13	488	13	C/6	3	31	32	€ 32,02
BORGO VIRGILIO	13	488	31	A/2	2	5,5	84	€ 326,66
BORGO VIRGILIO	13	488	7	C/6	3	18	27	€ 18,59
BORGO VIRGILIO	13	488	32	A/2	2	3,5	69	€ 207,87
BORGO VIRGILIO	13	488	9	C/6	3	25	35	€ 25,82
BORGO VIRGILIO	13	488	33	A/2	2	5,5	82	€ 326,66
BORGO VIRGILIO	13	488	6	C/6	3	19	27	€ 19,63
BORGO VIRGILIO	13	488	34	A/2	2	4,5	88	€ 267,27
BORGO VIRGILIO	13	488	5	C/6	3	18	27	€ 18,59

Ricognizione ipotecaria:

ISCRIZIONE del 15/06/2005 - Registro Particolare 2217 Registro Generale 8935
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 54028/17404 del 07/06/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Capitale € 1.500.000,00 Tasso interesse annuo 3.295% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 1.050.000,00 Spese € 150.000,00 Totale € 2.700.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

ISCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro Particolare 464 Registro Generale 3272
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1746 del 13/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 113.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 120.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 4999
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 853 del 20/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Studio Tecnico Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Borgo Virgilio
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via di Mezzo, 26G
Posizione	Semi centrale
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP62 verso la Via di Mezzo.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a 1,00 km dal centro di Borgo Virgilio e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Il fabbricato a destinazione residenziale di tipo condominiale è distribuito su quattro piani fuori terra. Le unità oggetto di valutazione sono rispettivamente: Unità sub 19, 20, 21 e 22 al piano terra, Unità sub 23, 24, 25 e 26 al piano primo, Unità sub 27, 28, 29 e 30 al piano secondo e Unità sub. 31, 32, 33 e 34 al piano terzo. Le unità al piano terra sono composte da: soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 camere matrimoniali, n° 2 bagni, portico e un area cortiva che si estende su due lati. Le unità al piano primo e secondo sono composte da: cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, n° 2 bagni, camera singola e due terrazze. Le unità al piano terzo sono composte da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, camera singola e un grande balcone che si estende per due lati dell'immobile. Ciascun appartamento possiede una autorimessa al piano seminterrato. Le unità possiedono le medesime finiture.

Il fabbricato possiede struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio intonacata internamente e definita esternamente con cappotto e paramento esterno in mattone a faccia vista, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in legno lasciato a vista con manto di coppi di laterizio a finitura. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice, prese da 10A in ogni locale e telefono. Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile a gas e pannelli radianti a pavimento. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato tinta chiara. Serramenti esterni in legno con vetrocamera con oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari e box doccia in porcellana bianca non recenti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala comune risulta rivestito in marmo levigato tipo botticino. Il Condominio è dotato di ascensore che collega tutti i piani. Le autorimesse al piano seminterrato possiedono le medesime finiture. Murature paret in cemento

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

armato lasciato a vista e parte in mattoni di cemento stilati a vista, solaio di copertura in lastre predalles lasciate a vista, pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico fuori traccia convogliato in apposite canaline in pvc con interruttore e punto luce. Le autorimesse possiedono portone basculante in ferro con feritoie. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, le unità prese in esame, non manifestavano vizi evidenti, che la tipologia delle finiture risultava di sufficiente qualità, che il loro stato di manutenzione e conservazione può essere definito nel complesso “sufficiente”.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale in quanto possiedono una buona posizione rispetto al centro e la tipologia abitativa risulta abbastanza ricercata.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Stato di possesso

L'unità V03/1 identificata al sub 19 e 16 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/04/2016 per un canone mensile pari a € 530,00.

L'unità V03/2 identificata al sub 20 e 4 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/08/2011 per un canone mensile pari a € 520,00.

L'unità V03/3 identificata al sub 21 e 2 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/02/2011 per un canone mensile pari a € 600,00.

L'unità V03/4 identificata al sub 22 e 12 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/07/2013 per un canone mensile pari a € 600,00.

L'unità V03/5 identificata al sub 23 e 3 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/06/2015 per un canone mensile pari a € 530,00.

L'unità V03/6 identificata al sub 24 e 14 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/06/2013 per un canone mensile pari a € 550,00.

L'unità V03/7 identificata al sub 25 e 10 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/06/2016 per un canone mensile pari a € 500,00.

L'unità V03/8 identificata al sub 26 e 11 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 28/10/2013 per un canone mensile pari a € 550,00.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

L'unità V03/9 identificata al sub 27 e 17 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 15/06/2016 per un canone mensile pari a € 600,00.

L'unità V03/10 identificata al sub 28 e 8 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 11/09/2011 per un canone mensile pari a € 550,00.

L'unità V03/11 identificata al sub 29 e 15 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/08/2009 per un canone mensile pari a € 550,00.

L'unità V03/12 identificata al sub 30 e 13 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 01/10/2014 per un canone mensile pari a € 500,00.

L'unità V03/13 identificata al sub 31 e 7 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 30/11/2013 per un canone mensile pari a € 500,00.

L'unità V03/14 identificata al sub 32 e 9 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 15/11/2017 per un canone mensile pari a € 400,00.

L'unità V03/15 identificata al sub 33 e 6 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 15/05/2017 per un canone mensile pari a € 480,00.

L'unità V03/16 identificata al sub 34 e 5 risulta locata con contratto di affitto 4+4 con decorrenza dal 25/09/2013 per un canone mensile pari a € 450,00.

L'unità destinata a autorimessa identificata al sub 18 risulta sfitta.

I canoni di locazione definiti risultano congrui con la richiesta di immobili simili.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO Immobili:

COMUNE	FG	MAP.	SUB	CATEGORIA	Superfici	Coeff	Sup.	Unitario	SVAL	STIMA
BORGO VIRGILIO	13	488	18	C6	59,16	0,50	29,58	€ 1.200,00	0,80	€ 28.396,80
								Sommano		€ 28.396,80
BORGO VIRGILIO	13	488	19	A 2	83,00	1,00	83,00	€ 1.200,00	0,80	€ 79.680,00
				PORTICO	7,60	0,25	1,90	€ 1.200,00	0,80	€ 1.824,00
				GIARDINO	54,00	0,10	5,40	€ 1.200,00	0,80	€ 5.184,00
BORGO VIRGILIO	13	488	16	C6	35,00	0,50	17,50	€ 1.200,00	0,80	€ 16.800,00
								Sommano		€ 103.488,00
BORGO VIRGILIO	13	488	20	A 2	100,00	1,00	100,00	€ 1.200,00	0,80	€ 96.000,00
				PORTICO	19,00	0,25	4,75	€ 1.200,00	0,80	€ 4.560,00
				GIARDINO	47,00	0,10	4,70	€ 1.200,00	0,80	€ 4.512,00
BORGO VIRGILIO	13	488	4	C6	35,00	0,50	17,50	€ 1.200,00	0,80	€ 16.800,00
								Sommano		€ 121.872,00
BORGO VIRGILIO	13	488	21	A 2	92,00	1,00	92,00	€ 1.200,00	0,80	€ 88.320,00
				PORTICO	15,32	0,25	3,83	€ 1.200,00	0,80	€ 3.676,80
				GIARDINO	102,00	0,10	10,20	€ 1.200,00	0,80	€ 9.792,00
BORGO VIRGILIO	13	488	2	C6	37,00	0,50	18,50	€ 1.200,00	0,80	€ 17.760,00
								Sommano		€ 119.548,80
BORGO VIRGILIO	13	488	22	A 2	94,40	1,00	94,40	€ 1.200,00	0,80	€ 90.624,00
				PORTICO	15,44	0,25	3,86	€ 1.200,00	0,80	€ 3.705,60
				GIARDINO	132,00	0,10	13,20	€ 1.200,00	0,80	€ 12.672,00
BORGO VIRGILIO	13	488	12	C6	37,00	0,50	18,50	€ 1.200,00	0,80	€ 17.760,00
								Sommano		€ 124.761,60
BORGO VIRGILIO	13	488	23	A 2	99,23	1,00	99,23	€ 1.200,00	0,80	€ 95.260,80
				BALCONE	18,17	0,25	4,54	€ 1.200,00	0,80	€ 4.360,80
BORGO VIRGILIO	13	488	3	C6	24,00	0,50	12,00	€ 1.200,00	0,80	€ 11.520,00
								Sommano		€ 111.141,60
BORGO VIRGILIO	13	488	24	A 2	99,23	1,00	99,23	€ 1.200,00	0,80	€ 95.260,80
				BALCONE	18,53	0,25	4,63	€ 1.200,00	0,80	€ 4.447,20
BORGO VIRGILIO	13	488	14	C6	35,50	0,50	17,75	€ 1.200,00	0,80	€ 17.040,00
								Sommano		€ 116.748,00
BORGO VIRGILIO	13	488	25	A 2	99,23	1,00	99,23	€ 1.200,00	0,80	€ 95.260,80
				BALCONE	18,53	0,25	4,63	€ 1.200,00	0,80	€ 4.447,20
BORGO VIRGILIO	13	488	10	C6	27,00	0,50	13,50	€ 1.200,00	0,80	€ 12.960,00
								Sommano		€ 112.668,00
BORGO VIRGILIO	13	488	26	A 2	99,23	1,00	99,23	€ 1.200,00	0,80	€ 95.260,80
				BALCONE	18,17	0,25	4,54	€ 1.200,00	0,80	€ 4.360,80
BORGO VIRGILIO	13	488	11	C6	35,60	0,50	17,80	€ 1.200,00	0,80	€ 17.088,00
								Sommano		€ 116.709,60
BORGO VIRGILIO	13	488	27	A 2	99,23	1,00	99,23	€ 1.200,00	0,80	€ 95.260,80
				BALCONE	18,17	0,25	4,54	€ 1.200,00	0,80	€ 4.360,80
BORGO VIRGILIO	13	488	17	C6	35,60	0,50	17,80	€ 1.200,00	0,80	€ 17.088,00
								Sommano		€ 116.709,60
BORGO VIRGILIO	13	488	28	A 2	99,23	1,00	99,23	€ 1.200,00	0,80	€ 95.260,80
				BALCONE	18,17	0,25	4,54	€ 1.200,00	0,80	€ 4.360,80
BORGO VIRGILIO	13	488	8	C6	26,45	0,50	13,23	€ 1.200,00	0,80	€ 12.696,00
								Sommano		€ 112.317,60

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

COMUNE	FG	MAP.	SUB	CATEGORIA	Superfici	Coeff	Sup.	Unitario	SVAL	STIMA
BORGIO VIRGILIO	13	488	29	A 2	99,23	1,00	99,23	€ 1.200,00	0,80	€ 95.260,80
				BALCONE	18,17	0,25	4,54	€ 1.200,00	0,80	€ 4.360,80
BORGIO VIRGILIO	13	488	15	C6	36,00	0,50	18,00	€ 1.200,00	0,80	€ 17.280,00
								Sommano		€ 116.901,60
BORGIO VIRGILIO	13	488	30	A 2	99,23	1,00	99,23	€ 1.200,00	0,80	€ 95.260,80
				BALCONE	18,17	0,25	4,54	€ 1.200,00	0,80	€ 4.360,80
BORGIO VIRGILIO	13	488	13	C6	35,00	0,50	17,50	€ 1.200,00	0,80	€ 16.800,00
								Sommano		€ 116.421,60
BORGIO VIRGILIO	13	488	31	A 2	76,56	1,00	76,56	€ 1.200,00	0,80	€ 73.497,60
				BALCONE	35,40	0,25	8,85	€ 1.200,00	0,80	€ 8.496,00
BORGIO VIRGILIO	13	488	7	C6	26,00	0,50	13,00	€ 1.200,00	0,80	€ 12.480,00
								Sommano		€ 94.473,60
BORGIO VIRGILIO	13	488	32	A 2	62,14	1,00	62,14	€ 1.200,00	0,80	€ 59.654,40
				BALCONE	35,40	0,25	8,85	€ 1.200,00	0,80	€ 8.496,00
BORGIO VIRGILIO	13	488	9	C6	35,00	0,50	17,50	€ 1.200,00	0,80	€ 16.800,00
								Sommano		€ 84.950,40
BORGIO VIRGILIO	13	488	33	A 2	75,00	1,00	75,00	€ 1.200,00	0,80	€ 72.000,00
				BALCONE	40,00	0,25	10,00	€ 1.200,00	0,80	€ 9.600,00
BORGIO VIRGILIO	13	488	6	C6	27,00	0,50	13,50	€ 1.200,00	0,80	€ 12.960,00
								Sommano		€ 94.560,00
BORGIO VIRGILIO	13	488	34	A 2	81,00	1,00	81,00	€ 1.200,00	0,80	€ 77.760,00
				BALCONE	40,00	0,25	10,00	€ 1.200,00	0,80	€ 9.600,00
BORGIO VIRGILIO	13	488	5	C6	26,00	0,50	13,00	€ 1.200,00	0,80	€ 12.480,00
								Sommano		€ 99.840,00

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: -5,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: 0,00 %
- Stato di possesso: -5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,00 %

Considerate le svalutazioni applicate si conviene arrotondare il valore del bene come segue:

- Valore unità sub 18 = 28.000,00 € (diconsì ventottomila Euro)**
- Valore Lotto V03/1 = 103.000,00 € (diconsì centotremila Euro)**
- Valore Lotto V03/2 = 122.000,00 € (diconsì centoventiduemila Euro)**
- Valore Lotto V03/3 = 120.000,00 € (diconsì centoventimila Euro)**
- Valore Lotto V03/4 = 125.000,00 € (diconsì centoventicinquemila Euro)**
- Valore Lotto V03/5 = 111.000,00 € (diconsì centoundicimila Euro)**
- Valore Lotto V03/6 = 117.000,00 € (diconsì centodiciassettemila Euro)**
- Valore Lotto V03/7 = 113.000,00 € (diconsì centotredicimila Euro)**
- Valore Lotto V03/8 = 117.000,00 € (diconsì centodiciassettemila Euro)**
- Valore Lotto V03/9 = 113.000,00 € (diconsì centotredicimila Euro)**

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Valore Lotto V03/10 = 113.000,00 € (diconsì centotredicimila Euro)
Valore Lotto V03/11 = 117.000,00 € (diconsì centodiciassettemila Euro)
Valore Lotto V03/12 = 117.000,00 € (diconsì centodiciassettemila Euro)
Valore Lotto V03/13 = 95.000,00 € (diconsì novantacinquemila Euro)
Valore Lotto V03/14 = 85.000,00 € (diconsì ottantacinquemila Euro)
Valore Lotto V03/15 = 95.000,00 € (diconsì novantacinquemila Euro)
Valore Lotto V03/16 = 100.000,00 € (diconsì centomila Euro)

Lotto V04) Borgo Virgilio, Via Nenci, 1/A;

Intestazione catastale:

[REDACTED]

con sede in CURTATONE

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: Borgo Virgilio								
Indirizzo: Via Nenci, 1A								
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
VIRGILIO	13	502	139	A/2	2	3	67	€ 178,18
VIRGILIO	13	502	50	C/6	5	17	18	€ 24,58

Le planimetrie catastali risultano conformi alla reale consistenza degli immobili.

Ricognizione ipotecaria:

ISCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro Particolare 464 Registro Generale 3272
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1746 del 13/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 113.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 120.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 4999

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 853 del 20/03/2018

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Descrizione della zona



Comune	Borgo Virgilio
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Nenci, 1A
Posizione	Semi centrale
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SS62 verso Via Piave, Via Divisione Acqui e la Via Nenci.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Servizi

La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 1,0 km dal centro di Borgo Virgilio e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Descrizione generale del cespite immobiliare



Il fabbricato a destinazione residenziale di tipo condominiale è distribuito su quattro piani fuori terra. L'unità oggetto di stima si trova al piano secondo ed è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un balcone che si estende per un lato dell'unità. Pertinenziale all'unità si trova al piano terra una autorimessa.

Il fabbricato possiede struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio intonacata ambo i lati, solai interpiano e struttura di copertura il latero cemento con manto di coppi di laterizio a finitura. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice, prese da 10A in ogni locale, videocitofono e telefono. Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile a gas e radiatori in ogni stanza. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato tinta chiara. Serramenti esterni in legno con vetrocamera con oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari e box doccia in porcellana bianca non recenti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala comune risulta rivestito in marmo levigato tipo botticino con ringhiere in ferro lavorato a protezione. Il condominio è dotato di un ascensore comune.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità presa in

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

esame, non manifestava vizi evidenti, che la tipologia delle finiture risultava di sufficiente qualità, che il loro stato di manutenzione e conservazione può essere definito nel complesso “sufficiente”.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale anche se non possiedono una buona posizione rispetto al centro e la tipologia abitativa non risulta molto ricercata.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall’Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

VALORE DI MERCATO Immobili:

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

COMUNE	FG	MAP.	SUB	CATEGORIA	Superfici	Coeff	Sup. Comm.	Unitario	SVAL	STIMA
VIRGILIO	13	502	139	Appartamento	60,00	1,00	60,00	€ 1.100,00	0,85	€ 56.100,00
				Balcone	18,00	0,25	4,50	€ 1.100,00	0,85	€ 4.207,50
VIRGILIO	13	502	50	Autorimessa	19,00	0,50	9,50	€ 1.100,00	0,85	€ 8.882,50
Sommario										€ 69.190,00

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: 0,00 %
- Stato di possesso: -5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,00 %

Considerate le svalutazioni applicate si conviene arrotondare il valore del bene come segue:

Valore Lotto V04 = 70.000,00 € (diconsì settantamila Euro)