

Studio Tecnico

Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI MANTOVA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 18/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Arrigoni

Curatore: Dott. Dino Piccagli

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI e MOBILI di

ASTE
GIUDIZIARIE®
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

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. 11, è stato nominato in data 19/07/2024 quale perito estimatore dei beni inerenti la procedura di liquidazione giudiziale del sig. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il sottoscritto perito, preso atto dell'incarico affidatogli, nei giorni successivi eseguiva i sopralluoghi presso l'immobile intestato in Borgo Mantovano, Via Cittadella, 14/Q e presso la residenza in Borgo Mantovano, Via del Parco, 5/B.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico

Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com



Indice

A) BENI IMMOBILI	3
Lotto A1) Unità commerciale in Borgo Mantovano, Via Cittadella, 14/Q;	3
Conformità catastale:	3
Ricognizione ipotecaria:	3
Descrizione della zona:	5
Normativa urbanistica	6
Descrizione generale del cespite immobiliare	7
CRITERI DI STIMA	8
Stato di possesso	8
Situazione condominiale	8
RISERVE	9
VALORE DI MERCATO Immobili:	9
B) BENI MOBILI	10
1) Arredi e macchinari ufficio	11
2) Automezzo	12
Autovettura Volvo XC60 - targa EL093GY	12
RIEPILOGO GENERALE	13
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	13



Studio Tecnico

Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A) BENI IMMOBILI

Lotto A1) Unità commerciale in Borgo Mantovano, Via Cittadella, 14/Q;

Intestazione catastale:

██████████

████████████████████

██

████████████████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto dei fabbricati Comune di: Borgo Mantovano

Indirizzo: Via Cittadella, 14/Q

Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
BORGO MANTOVANO	6	402	1	C/1	2	58	€ 248,62

Conformità catastale:

Durante il sopralluogo è emerso come l'immobile non sia conforme catastalmente alla situazione depositata agli atti presso l'agenzia delle Entrate. La planimetria catastale attuale infatti denota la mancata rappresentazione di una modifica urbanistica avvenuta nel 2000, quando è stato creato un ulteriore bagno con relativo antibagno. Inoltre, analizzando la situazione in mappa, è emerso che il complesso condominiale interno non risulta inserito in mappa. Nell'estratto di mappa attuale infatti, il complesso condominiale non risulta rappresentato. Questa anomalia è rimasta in sospeso fin dalla costruzione originaria del complesso e di fatto anche quando è stata depositata la pratica di variazione del 2000 non si era potuto variare la planimetria per questa mancanza. Per questa situazione, non risulta possibile adeguare la planimetria catastale attuale fino a che il complesso condominiale non venga debitamente inserito in mappa previo rilievo integrale della struttura.

Ricognizione ipotecaria:

4. ISCRIZIONE del 10/03/2021 - Registro Particolare 390 Registro Generale 2829

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3309 del 04/12/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/12/2020 Numero di repertorio 3309

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Codice fiscale 800 279 00200

Sede MANTOVA (MN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 25.822,84 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 50.295,56

A favore

██

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Mn: n° 18/2024 Liqui. Giud.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico

Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ISCRIZIONE del 02/05/2023 - Registro Particolare 725 Registro Generale 5071
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2220/6423 del 28/04/2023
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Capitale € 282.171,81 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 564.343,62

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE
Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA ALBERTO MARIO, 9/
A - MANTOVA
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico

Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona:



Comune	Borgo Mantovano
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Cittadella, 14Q
Posizione	Semiperiferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla Strada Provinciale 43 verso la via Matteotti, Via Roma e la Via Cittadella.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 500 mt dal centro di Pieve di coriano e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico

Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Regolarità edilizia

L'immobile originario è stato costruito nel 1979. Per la costruzione e successive varianti sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 6/79 – Prot. 166 del 31/03/1979 per la costruzione di un condominio;
- Concessione edilizia in variante n. 11/81 – Prot. 1399/81 del 25/03/1982 per variare con ampliamento del fabbricato;
- Certificato di agibilità n. 6/79 – B del 14/10/1982 di zona commerciale in edificio condominiale;
- Denuncia di inizio attività del 20/07/1999 Prot. 4273 per opere interne;
- Denuncia di inizio attività in variante del 01/02/2000 Prot. 506 per opere interne;
- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità/agibilità del 04/02/2000 – Prot. 572.

Conformità urbanistica

Durante il sopralluogo si è potuto verificare che l'ultimo stato variato con la DIA del 2000 risulta congruo con quanto esistente sul posto.

Normativa urbanistica

Il Comune di Borgo Mantovano ha destinato la zona del complesso come:

Art.7 Ambiti prevalentemente residenziali

7.1 Definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

7.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:

- _ al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli;
- _ alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo.

7.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV).

2. Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione, con particolare riferimento alle funzioni residenziali; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole.

3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

7.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni

Studio Tecnico

Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:
venga mantenuta la tipologia esistente;

l'altezza massima fuori terra non superi m 8,00, pari a due piani;

l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 1,5 m³/m², con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;

il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10% il rapporto di copertura Rc non superi il 40%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

3. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'Amministrazione potrà richiedere il convenzionamento con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare.

Descrizione generale del cespite immobiliare



La struttura dell'immobile è caratterizzata da travi e pilastri in c.a.p. con murature di tamponamento in laterizio intonacate ambo i lati, solai interpiano e di copertura di tipo tradizionale in latero cemento e sovrastante finitura in tegole di cotto. L'unità commerciale risulta inserita in contesto condominiale e risulta ubicato al piano terra nella parte a Sud est.

L'immobile è composto al piano terra da un'unica area destinata all'attività commerciale, un antibagno, un ripostiglio e un bagno. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia

Studio Tecnico

Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

con scatole di derivazione, punti luce a soffitto di tipo a neon. Prese da 10A in ogni locale e telefono. Impianto di riscaldamento di tipo autonomo con fancoil a pavimento collegati a caldaia autonoma installata in apposita centrale termica. Impianto di climatizzazione estiva con moto condensante esterna e split interno. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato con colori tenui. Serramenti esterni in alluminio con vetro camera per le 5 vetrine esistenti e in legno con tapparella in pvc per il bagno. Porte interne in legno tamburato. Sanitari in porcellana bianca in sufficiente stato di manutenzione anche se abbastanza vetuste.

L'area condominiale esterna risulta delimitata in parte da muretta bassa in mattoni intonacati ambo i lati e recinzione metallica lavorata avente le medesime caratteristiche delle aperture pedonali e carraie. In parte invece la zona comune risulta delimitata solamente da una siepe. L'area esterna risulta definita parte in pavimentazione in battuto di cemento, parte in mattonelle di gres per esterni, parte in ghiaia e parte lasciata a verde. L'unità risulta dotata di un piccolo locale destinato a centrale termica, in posizione staccata rispetto al corpo di fabbrica dell'unità commerciale. Questa unità, con accesso diretto dal cortile comune, denota pavimentazione in battuto di cemento, murature intonacate e parzialmente tinteggiate, impianti elettrici e idraulici a vista e porta di accesso in ferro con parte grigliata per permettere la necessaria aereazione. All'interno di questo piccolo locale accessorio si trova la caldaia autonoma che gestisce il riscaldamento e la produzione di acqua calda dell'unità commerciale.

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".

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 logistica per la propria destinazione d'uso ed in quanto risulta essere un'unità già fonte di reddito in quanto locata a terzi con contratto di locazione opponibile.

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 locazione.

Situazione condominiale

L'unità commerciale risulta inserita in contesto condominiale denominato Cond. "Alberto" amministrato da Luigi Cagliari. L'unità commerciale è dotata di una quota millesimale pari a 51,020 millesimi. Alla data odierna l'unità denota un debito di € 772,00, di cui 574,00 € derivanti dalla gestione precedente e la rimanenza per la gestione 2024. Ad oggi l'amministrazione non ha deliberato alcuna lavorazione straordinaria.

Fonti di informazione per la stima

- 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° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Borgo Mantovano (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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	Mapp.	Sub	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	STIMA	SVAL	STIMA DEF
BORGO MANTOVANO	402	1	Negozio	68,02	1	68,02	€ 900,00	€ 61.218,00	0,75	45.913,50
			Centrale termica	3,00	0,5	1,50	€ 900,00	€ 1.350,00	0,75	1.012,50
										€ 46.926,00

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità è scaturito 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: - 10,00 %
- Stato di occupazione: - 5,00 %

Lotto UNICO = € 46.926,00

Che si conviene arrotondare in € 47.000,00 Diconsi Euro quarantasettemila/00

Studio Tecnico

Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

RIEPILOGO GENERALE

Lotto A1) Unità commerciale in Borgo Mantovano, Via Cittadella, 14;	€	47.000,00
Lotto B1) Arredi abitazione;	€	340,00
Lotto B2) Automezzo;	€	<u>1.000,00</u>

Sommano € 48.340,00

Diconsi Euro quarantottomilatrecentoquaranta/00

Curtatone li 30/10/2024

Il tecnico incaricato

Geom Roberto Cirelli

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Documentazione urbanistica;
- 6) Elenco sintetico delle formalità;
- 7) Copia note di trascrizione delle formalità;
- 8) Spese condominiali;
- 9) Libretto automezzo.