

**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**FALLIMENTO N. 75/2011 R.F.**

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA LAURA DE SIMONE**  
**CURATORE AVV. FRANCO BENASSI**

**AVVISO DI VENDITA**

Si comunica che il Fallimento in epigrafe intende procedere alla vendita dei beni:

**Lotto 1**

In San Cataldo di Borgoforte (MN) - Via Nuvolari n. 20, appartamento di 82 mq circa in condominio a piano secondo con garage a piano terra.

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Borgoforte:

Foglio 13 mapp. 408 sub. 8 categ. A/3 cl. 4 cons. 4 vani Rendita € 177,66;

Foglio 13 mapp. 408 sub. 6 categ. C/6 cl. 4 cons. 16 mq Rendita € 30,57.

Prezzo base euro 90.000,00 oltre IVA.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

**Lotto 2**

In San Cataldo di Borgoforte (MN) - Via Nuvolari n. 20, appartamento di 82 mq circa in condominio a piano primo con garage a piano terra.

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Borgoforte

Foglio 13 mapp. 408 sub. 7 categ. A/3 cl. 4 cons. 4 vani Rendita € 177,66;

Foglio 13 mapp. 408 sub. 5 categ. C/6 cl. 1 cons. 16 mq Rendita € 30,57.

Prezzo base euro 82.000,00 oltre IVA.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

**Lotto 3**

In Curtatone (MN), località Levata, Via Saragat n. 1, appartamento di 61 mq circa in condominio a piano primo con garage e cantina pertinenziali a piano interrato.

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Curtatone

Foglio 28 mapp. 1470 sub. 7 categ. A/2 cl. 2 cons. 3,5 vani Rendita € 207,87;

Foglio 28 mapp. 1470 sub. 15 categ. C/6 cl. 2 cons. 18 mq Rendita € 18,59;

Foglio 28 mapp. 1470 sub. 24 categ. C/2 cl. 5 cons. 5 mq Rendita € 5,42.

Prezzo base euro 100.000,00 oltre IVA.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

**Lotto 4**

In Curtatone (MN), località Levata, Via Saragat n. 19, appartamento di 65,40 mq circa in condominio a piano primo con garage e cantina pertinenziali a piano interrato.

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Curtatone

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 4 categ. A/2 cl. 1 cons. 4 vani Rendita € 202,45;

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 7 categ. C/6 cl. 2 cons. 19 mq Rendita € 19,63;

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 13 categ. C/2 cl. 3 cons. 11 mq Rendita € 8,52.

Prezzo base euro 100.000,00 oltre IVA.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

**Lotto 5**

In Curtatone (MN), località Levata, Via Saragat n. 19, appartamento di 75,20 mq circa in condominio a piano primo con garage e cantina pertinenziali a piano interrato.

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Curtatone

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 5 categ. A/2 cl. 1 cons. 4 vani Rendita € 202,45;

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 8 categ. C/6 cl. 2 cons. 19 mq Rendita € 19,63;

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 14 categ. C/2 cl. 3 cons. 11 mq Rendita € 8,52.

Prezzo base euro 112.000,00 oltre IVA.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

## **Lotto 6**

In Guidizzolo (MN), Via A. De Gasperi n. 2, villetta su due livelli fuori terra ed uno sottostrada con garage a piano interrato ed area cortiva esclusiva, il tutto di 227,0 mq circa.

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Guidizzolo

Foglio 9 mapp. 856 sub. 4 categ. A/2 cl. 4 cons. 8 vani Rendita € 433,82 33;

Foglio 9 mapp. 856 sub. 8 categ. C/6 cl. 1 cons. 36 mq Rendita € 55,78.

Prezzo base euro 230.000,00 oltre IVA.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

I beni di cui sopra sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'Arch. Elisa Alessi in data 18 novembre 2011, reperibile sui siti [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), [sezione vendite competitive](http://sezione.vendite.competitive), [www.studiovirgilio.it](http://www.studiovirgilio.it), [sezione procedure](http://sezione.procedure) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ai quali si rinvia, o presso il Curatore Avv. Franco Benassi (e-mail [avvocato.benassi@gmail.com](mailto:avvocato.benassi@gmail.com)).

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) Trattandosi di vendita coattiva e non consensuale, equivalente a tutti gli effetti a quella effettuata all'esito del procedimento di cui agli artt. 555 e seguenti del codice di procedura civile, si precisa che:

a) i beni sopra indicati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esonero del Fallimento da ogni responsabilità e garanzia per vizi, difformità e difetti; sono altresì escluse le azioni di rescissione, di simulazione, di annullamento e di quelle di cui all'art. 1489 codice civile.

b) poiché l'atto di trasferimento che ha luogo al termine del procedimento di vendita coattiva (in conformità ed in linea con la interpretazione indicata dallo studio "Esecuzioni Immobiliari n. 1-2011/E" del Consiglio Nazionale del Notariato) non è equiparabile agli atti pubblici di cui all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, nel testo attualmente in vigore, il curatore, in sede di stipula dell'atto di trasferimento, non dichiarerà la conformità dei dati e delle planimetrie depositate in catasto allo stato di fatto dell'immobile oggetto di vendita. Ove tale difformità dovesse sussistere o essere successivamente verificata, il Fallimento non sarà in alcun modo tenuto a regolarizzare la situazione catastale e l'acquirente non potrà al riguardo sollevare eccezione alcuna o formulare richieste di rimborso o di risarcimento.

c) per le stesse ragioni di cui ai punti a) e b) che precedono, il Fallimento, e per esso il curatore, in sede di stipula dell'atto di trasferimento, non dichiarerà che l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni. L'immobile viene infatti posto in vendita nell'ambito dell'esecuzione collettiva costituita dalla procedura fallimentare esclusivamente sulla base dello stato di fatto dello stesso, che parte acquirente ed aggiudicataria dichiara di aver verificato e di ben conoscere e sulla scorta delle indicazioni contenute nella perizia di stima sopra indicata.

d) con riferimento alla certificazione energetica, per le ragioni più volte enunciate ai punti che precedono, il Fallimento e per esso il curatore non attesterà l'inesistenza di cause determinative della decadenza dell'attestato in oggetto dovendo parte acquirente ed aggiudicataria fare riferimento al contenuto della perizia di stima ed allo stato di fatto del bene.

2) Tutte le spese e imposte di trasferimento sono a carico dell'acquirente, così come gli oneri fiscali di ogni genere. Dovranno essere effettuate a cura e spese dell'acquirente anche la voltura catastale e le cancellazioni delle formalità precedentemente iscritte e trascritte nei Registri immobiliari.

3) Il prezzo di vendita è riferito al singolo lotto non frazionabile e non potrà essere inferiore a quello base e dovrà essere pagato mediante versamento in euro, con esclusione di qualsiasi compensazione con eventuali controcrediti vantati dall'acquirente nei confronti del Fallimento.

4) Il pagamento al Fallimento (e per esso al Curatore) del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione e ciò indipendentemente dal fatto che nello stesso termine abbia luogo la stipula dell'atto di vendita, stipula alla quale l'aggiudicatario dovrà comunque prestarsi nel termine di giorni 60 dal versamento del prezzo.

5) L'atto di vendita verrà stipulato avanti a notaio indicato dal Curatore, fermo restando che ogni spesa relativa al trasferimento e quindi anche le spese, il compenso ed ogni somma dovuta al notaio saranno a carico dell'acquirente.

6) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine suddetto, la cauzione verrà trattenuta dal Fallimento e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento alla procedura della differenza.

7) Ai sensi dell'art. 107, comma 4, il Curatore si riserva la facoltà di sospendere in qualsiasi momento la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

8) Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire l'offerta in busta chiusa presso lo studio del Curatore Avv. Franco Benassi, in Virgilio (MN), via Cisa n.95, entro e non oltre le ore 12 del giorno 21 marzo 2012.

9) La busta dovrà contenere, oltre all'offerta dichiarata irrevocabile, un assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a "Fallimento N.75/2011 Tribunale di Mantova".

10) L'offerta dovrà contenere le generalità dell'offerente, il nome del legale rappresentante se società, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA, l'indicazione del prezzo offerto per l'intero lotto ed il recapito dell'offerente (telefono o *e-mail*), e sarà inefficace se inferiore al prezzo base indicato.

La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura "Offerta d'acquisto per i beni del fallimento N.75/2011 Tribunale di Mantova" e l'indicazione del lotto cui si riferisce.

#### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

11) Al momento della apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, ogni offerente sarà tenuto a consentire la verifica delle proprie generalità e, prima della eventuale gara tra più offerenti o della lettura del verbale di aggiudicazione in caso di unico offerente, a sottoscrivere la dichiarazione di veridicità dei dati comunicati e l'integrale accettazione del Regolamento di vendita di cui alle clausole che precedono.

12) Nel caso venga formulata più di un'offerta valida, alle ore 10.30 del giorno 22 marzo 2012, presso lo studio del Curatore Avv. Franco Benassi, in Virgilio (MN), via Cisa n.95, verranno esaminate le offerte e verrà ivi immediatamente indetta tra tutti gli offerenti una gara avanti il Curatore; l'eventuale gara partirà dall'offerta più alta con rialzi minimi non inferiori all'offerta in aumento indicata per ciascun lotto. I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

13) La vendita si concluderà con la stipula del relativo contratto con l'aggiudicatario.

14) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

15) In caso di presenza dell'unica offerta valida già in possesso della Procedura, si procederà, previa accettazione dell'offerta medesima, all'aggiudicazione dei beni all'offerente.

16) Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara.

#### **PUBBLICITA'**

17) Il presente avviso di vendita viene pubblicato sui siti internet *www.astegjudiziarie.it*, *www.ilcaso.it*, *sezione vendite competitive*, e *www.studiovirgilio.it*, *sezione procedure*, almeno 15 giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

18) Entro il termine di cui al punto che precede verrà pubblicato, altresì, un annuncio di vendita sul quotidiano "Gazzetta di Mantova".

Maggiori informazioni presso il Curatore Avv. Franco Benassi, con studio in Virgilio (MN), Via Cisa n.95, e-mail *avvocato.benassi@gmail.com*.

Mantova, 9 febbraio 2012  
Il Curatore Avv. Franco Benassi



*Arch. Elisa Alessi*  
Studio in Via G. Chiassi n. 54 – 46100 Mantova –  
tel e fax 0376.229797 – cell. 329.3028681  
e-mail: arch\_elisalessi@yahoo.it

---

**Gent.mo**

**AVV. FRANCO BENASSI**

**Via Cisa n. 95**

**46030 - VIRGILIO (MN)**

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA PRELIMINARE  
RELATIVA AI PRIMI 6 LOTTI DEGLI IMMOBILI DI  
PERTINENZA DEL FALLIMENTO "3T S.r.l."**

La sottoscritta Arch. Elisa Alessi, nata a Mantova il 22.03.1977, architetto libero professionista, con studio in Mantova, Via Chiassi n. 54, venne incaricata in data 15.09.2011 dal curatore del Fallimento in epigrafe, Avv. Franco Benassi di procedere alla valutazione estimativa dei beni immobili di pertinenza del Fallimento, dando precedenza alle unità occupate e descritte di seguito.

Come da richiesta del Curatore, si espone in via preliminare la relazione di stima in merito alle unità immobiliari inserite nell'attivo fallimentare della Ditta in epigrafe.

Più precisamente, gli immobili da stimare per primi intestati al Fallimento 3T S.r.l., sono identificati catastalmente presso l'Agencia del Territorio di Mantova come:

**N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di BORGOFORTE**

Foglio 13 mapp. 408 sub. 8 categ. A/3 cl. 4 cons. 4 vani Rendita  
€ 177,66

Foglio 13 mapp. 408 sub. 6 categ. C/6 cl. 4 cons. 16 mq Rendita  
€ 30,57

Foglio 13 mapp. 408 sub. 7 categ. A/3 cl. 4 cons. 4 vani  
Rendita € 177,66

Foglio 13 mapp. 408 sub. 5 categ. C/6 cl. 1 cons. 16 mq Rendita  
€ 30,57

**N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di CURTATONE**

Foglio 28 mapp. 1470 sub. 7 categ. A/2 cl. 2 cons. 3,5 vani  
Rendita € 207,87

Foglio 28 mapp. 1470 sub. 15 categ. C/6 cl. 2 cons. 18 mq  
Rendita € 18,59

Foglio 28 mapp. 1470 sub. 24 categ. C/2 cl. 5 cons. 5 mq  
Rendita € 5,42

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 4 categ. A/2 cl. 1 cons. 4 vani  
Rendita € 202,45

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 7 categ. C/6 cl. 2 cons. 19 mq  
Rendita € 19,63

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 13 categ. C/2 cl. 3 cons. 11 mq

Rendita € 8,52

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 5 categ. A/2 cl. 1 cons. 4 vani

Rendita € 202,45

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 8 categ. C/6 cl. 2 cons. 19 mq

Rendita € 19,63

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 14 categ. C/2 cl. 3 cons. 11 mq

Rendita € 8,52

#### **N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di GUIDIZZOLO**

Foglio 9 mapp. 856 sub. 4 categ. A/2 cl. 4 cons. 8 vani

Rendita € 433,82

Foglio 9 mapp. 856 sub. 8 categ. C/6 cl. 1 cons. 36 mq

Rendita € 55,78

#### **PREMESSA**

Il compendio immobiliare in oggetto risulta composto da diverse unità immobiliari site nei Comuni di Borgoforte, Curtatone e Guidizzolo tutti in Provincia di Mantova.

**IN RAGIONE DEI DIVERSI SITI IN CUI SONO UBICATE LE UNITÀ,  
È AUSPICABILE LA CREAZIONE DI N. 6 DISTINTI LOTTI, COSÌ  
MEGLIO DIFFERENZIATI:**

#### **LOTTO 1 - BORGOFORTE, APPARTAMENTO CON GARAGE**

Fg. 13 mapp. 408 sub. 8

Fg. 13 mapp. 408 sub. 6

**LOTTO 2 - BORGOFORTE, APPARTAMENTO CON GARAGE**

Fg. 13 mapp. 408 sub. 7

Fg. 13 mapp. 408 sub. 5

**LOTTO 3 - CURTATONE, APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**

Fg. 28 mapp. 1470 sub. 7

Fg. 28 mapp. 1470 sub. 15

Fg. 28 mapp. 1470 sub. 24

**LOTTO 4 - CURTATONE, APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**

Fg. 28 mapp. 1459 sub. 4

Fg. 28 mapp. 1459 sub. 7

Fg. 28 mapp. 1459 sub. 13

**LOTTO 5 - CURTATONE, APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**

Fg. 28 mapp. 1459 sub. 5

Fg. 28 mapp. 1459 sub. 8

Fg. 28 mapp. 1459 sub. 14

**LOTTO 6 - GUIDIZZOLO, VILLETTA CON PERTINENZE**

Fg. 9 mapp. 856 sub. 4

Fg. 9 mapp. 856 sub. 8

**NOTA IMPORTANTE**

A seguito dell'incarico avvenuto in data 15.09.2011, è stato dato corso all'acquisizione di tutta la documentazione catastale, ipotecaria, edilizia presso gli Enti comunali, nonché sopralluoghi presso gli immobili con rilievi per le Certificazioni Energetiche.

A causa dei tempi burocratici necessari per l'evasione delle pratiche, incompatibili con i termini del curatore fallimentare, la presente relazione non costituisce versione definitiva in quanto risultano essere ancora in fase di elaborazione-definizione i seguenti aspetti:

- Ricostruzione dei passaggi al ventennio,
- Redazione degli Attestati di certificazione energetica
- Verifica della conformità edilizia

In ragione di ciò, il quesito che di consueto viene utilizzato come traccia per le procedure fallimentari non può trovare, al momento, piena risposta.

Non appena le indagini sopraindicate troveranno esito, verrà consegnato al curatore del fallimento un elaborato tecnico completo, anche negli allegati.

Nonostante ciò, si anticipano nella presente i valori di stima indicativi dei cespiti desumibili dalle indagini sin'ora effettuate

## **LOTTO 1**

### **BORGOFORTE - APPARTAMENTO CON GARAGE**

#### **SOPRALLUOGO**

L'ispezione dei cespiti è stata condotta il giorno 15.11.2011 previo accordo e disponibilità del Sig. ~~Tassinio Bruno~~ e alla presenza del Sig. ~~Mezzalana~~ ~~Guido~~ conducente delle unità.

#### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il compendio immobiliare in esame, risulta attualmente così censito presso l'Agenzia del Territorio di Mantova:

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Borgoforte

Foglio 13 mapp. 408 sub. 8 categ. A/3 cl. 4 cons. 4 vani

Rendita € 177,66

Foglio 13 mapp. 408 sub. 6 categ. C/6 cl. 4 cons. 16 mq Rendita

€ 30,57

#### **INTESTAZIONE**

- 3T S.r.l. con sede in Mantova - c.f. 01984650208 - proprietà per 100/100

#### **UBICAZIONE**

La proprietà in oggetto è ubicata nel Comune di Borgoforte (MN) - località San Cataldo, al civico n. 20 di Via Nuvolari, in una zona semicentrale della frazione del paese oggetto di recente sviluppo residenziale e dotata dei principali servizi ed urbanizzazioni.

## CONFINI

L'appartamento (mapp. 408/8) confina da nord in senso orario con: mapp. 408, vano scala comune mapp. 408, mapp. 410 e mapp. 408 per due lati.

Il garage (mapp. 408/6) confina da nord in senso orario con: altro subalterno mapp. 408/5, portico comune mapp. 408 e altri subalterni mapp. 408 per due lati.

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto a piano secondo con garage a piano terra, il tutto inserito in contesto condominiale, sito in San Cataldo di Borgoforte (MN) - Via Nuvolari n. 20.

L'appartamento, accessibile dal vano scala comune, dispone di una superficie complessiva di circa 82,00 mq e risulta così articolato: cucina/pranzo di circa 33,00 mq, locale tecnico di 2,50 mq, disimpegno di circa 2,10 mq, n. 2 camere da letto di rispettivi 15,00 mq e 10,80 mq ed un servizio igienico di circa 4,90 mq.

L'altezza interna utile è di 2,70 m.

Dalla cucina/pranzo è possibile accedere ad un balcone di circa 5,00 mq di superficie posto sul fronte della palazzina.

A pertinenza dell'appartamento vi è un garage di circa 18,90 mq di superficie lorda posto al piano terra della palazzina ed accessibile soltanto dall'esterno mediante un portone di tipo basculante.

L'altezza interna utile è di 2,70 m.

---

Lo standard delle finiture dell'abitazione è medio-alto: i pavimenti sono in parquet sia nella zona giorno che nelle camere da letto, mentre il pavimento del bagno ed i rivestimenti sono in monocottura. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera dotati di zanzariere e ante oscuranti, mentre le porte interne sono in legno laccato e la porta d'ingresso è di tipo blindato. Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e doccia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con la tecnica dello spatolato. Nel soggiorno è presente una parete rivestita in geopietra o similare.

A livello impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con pannelli radiali a pavimento.

A servizio della descritta abitazione è stato assegnato un garage dotato di portone basculante in metallo automatizzato, pavimento in monocottura, impianto elettrico.

A livello conservativo le unità si presentano in condizioni buone.

***Nota sulle parti comuni: Alle unità spettano le proporzionali quote sulle parti comuni della palazzina ed esterne condominiali.***

## **NATURA DEL DEBITORE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO**

Trattasi di persona giuridica, alienazione soggetta ad Iva.

### STATO DI POSSESSO

Trattasi di immobili occupati dal Sig. ~~Mazzanti~~, in forza di Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra l'Impresa 3T S.r.l. e ~~Mazzanti~~ in data 17.12.2009 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 22.12.2009 al n. 4315. Tale contratto prevede una durata di anni 4 con decorrenza dal 01.03.2010 fino al 28.02.2014.

*Si allega alla presente l'atto citato.*

#### Nota:

Si precisa che sul Contratto di locazione è riportata l'identificazione catastale del garage quale subalterno 5 ma, al momento del sopralluogo la scrivente ha constatato che il garage assegnato al Sig. ~~Mazzanti~~ è quello di fianco, subalterno 6.

Probabilmente trattasi di un'impresione nella stesura del Contratto, in quanto il subalterno 5 è stato oggetto anche della scrittura privata di compravendita redatta tra la Società 3T S.r.l. e la Sig.ra ~~Oliva~~ (LOTTO 2) che effettivamente occupa le unità dell'atto privato.

Si allega alla presente il contratto consegnato alla scrivente.

### TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E VERIFICA DI CONFORMITA'

Trattasi di immobile costruito dopo l'01.09.1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 23/2007;
- Denuncia d'Inizio Attività per variante depositata il 18.02.2008;
- Denuncia d'Inizio Attività per variante depositata il 29.11.2008;

- Richiesta di Agibilità a completamento depositata il 29.12.2009 e comprendente le unità oggetto del presente lotto. L'agibilità della costruzione è da intendersi formalizzata per i decorsi termini di tacito assenso.

**Nota:**

*I titoli abilitativi e gli elaborati di riferimento sono stati acquisiti attraverso il tecnico redattore delle pratiche edilizie.*

*L'accesso agli atti presso il Comune di Borgoforte risulta in corso.*

*In base alla documentazione reperita si è rilevata una complessiva conformità. Ad ogni modo, ci si riserva di esprimersi definitivamente non appena sarà disponibile la documentazione edilizia ufficiale reperita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoforte in modo da comprovarne l'effettiva e totale corrispondenza.*

**VALUTAZIONE DI MERCATO**

Il valore di mercato delle unità oggetto del presente lotto, è stato ricavato attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo che tenesse in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dalle stesse.

**In base all'esito delle valutazioni immobiliari effettuate, alla luce degli elementi all'oggi rilevabili e allo stato complessivo del compendio immobiliare, riscontrato alla data del sopralluogo, ritengo che il valore**

di mercato all'attualità delle unità inserite nel presente lotto sia stimato  
nella misura di  
€ 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

## **LOTTO 2**

### **BORGOFORTE - APPARTAMENTO CON GARAGE**

#### **SOPRALLUOGO**

L'ispezione dei cespiti è stata condotta il giorno 15.11.2011 previo accordo  
e disponibilità del Sig. ~~Tommaso Basso~~ e alla presenza della Sig.ra ~~Olivia~~  
~~Brusa~~ occupante delle unità.

#### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il compendio immobiliare in esame, risulta attualmente così censito  
presso l'Agenzia del Territorio di Mantova:

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Borgoforte

Foglio 13 mapp. 408 sub. 7 categ. A/3 cl. 4 cons. 4 vari

Rendita € 177,66

Foglio 13 mapp. 408 sub. 5 categ. C/6 cl. 1 cons. 16 mq Rendita

€ 30,57

#### **INTESTAZIONE**

- 3T S.r.l. con sede in Mantova - c.f. 01984650208 - proprietà per 100/100

### UBICAZIONE

La proprietà in oggetto è ubicata nel Comune di Borgoforte (MN) - località San Cataldo, al civico n. 20 di Via Nuvolari, in una zona semicentrale della frazione del paese oggetto di recente sviluppo residenziale e dotata dei principali servizi ed urbanizzazioni.

### CONFINI

L'appartamento (mapp. 408/7) confina da nord in senso orario con: mapp. 408, vano scala comune mapp. 408, mapp. 410 e mapp. 408 per due lati.

Il garage (mapp. 408/5) confina da nord in senso orario con: altro subalterno mapp. 408, vano scala comune mapp. 408, portico comune mapp. 408, mapp. 408/6 ed altri subalterni mapp. 408.

### DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto a piano primo con garage a piano terra, il tutto inserito in contesto condominiale, sito in San Cataldo di Borgoforte (MN) - Via Nuvolari n. 20.

L'appartamento, accessibile dal vano scala comune, dispone di una superficie complessiva di circa 82,00 mq e risulta così articolato: cucina/pranzo di circa 33,00 mq, locale tecnico di 2,50 mq, disimpegno di circa 2,10 mq, n. 2 camere da letto di rispettivi 15,00 mq e 10,80 mq ed un servizio igienico di circa 4,90 mq.

L'altezza interna utile è di 2,70 m.

Dalla cucina/pranzo è possibile accedere ad un balcone di circa 5,00 mq di superficie posto sul fronte della palazzina.

A pertinenza dell'appartamento vi è un garage di circa 18,90 mq di superficie lorda, posto al piano terra della palazzina ed accessibile soltanto dall'esterno mediante un portone di tipo basculante.

L'altezza interna utile è di 2,70 m.

---

Lo standard delle finiture dell'abitazione è medio: i pavimenti sono in monocottura nella zona giorno e nel servizio igienico, mentre nella zona notte è presente il parquet. I rivestimenti sono in monocottura.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera dotati di zanzariere e ante oscuranti, mentre le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è di tipo blindato.

Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e doccia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile.

A livello impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con pannelli radiali a pavimento.

A servizio della descritta abitazione è stato assegnato un garage dotato di portone basculante in metallo automatizzato, pavimento in monocottura, impianto elettrico.

A livello conservativo le unità si presentano in condizioni buone.

***Nota sulle parti comuni: Alle unità spettano le proporzionali quote sulle parti comuni della palazzina ed esterne condominiali.***

## **NATURA DEL DEBITORE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO**

Trattasi di persona giuridica, alienazione soggetta ad Iva.

## **STATO DI POSSESSO**

Trattasi di immobili occupati dalla Sig.ra ~~ANNA BIANCHI~~. Tra la stessa e l'Impresa 3T S.r.l. è stata stipulata una scrittura privata "Compromesso di vendita" non registrata in data 05.07.2010.

*Si allega alla presente tale atto.*

## **TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E VERIFICA DI CONFORMITA'**

Trattasi di immobile costruito dopo l'01.09.1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 23/2007;
- Denuncia d'Inizio Attività per variante depositata il 18.02.2008;
- Denuncia d'Inizio Attività per variante depositata il 29.11.2008;
- Richiesta di Agibilità a completamento depositata il 29.12.2009 e comprendente le unità oggetto del presente lotto. L'agibilità della costruzione è da intendersi formalizzata per i decorsi termini di tacito assenso.

### **Nota:**

*I titoli abilitativi e gli elaborati di riferimento sono stati acquisiti attraverso il tecnico redattore delle pratiche edilizie.*

*L'accesso agli atti presso il Comune di Borgoforte risulta in corso.*

*In base alla documentazione reperita si è rilevata una complessiva conformità. Ad ogni modo, ci si riserva di esprimersi definitivamente non appena sarà disponibile la documentazione edilizia ufficiale reperita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoforte in modo da comprovarne l'effettiva e totale corrispondenza.*

### **VALUTAZIONE DI MERCATO**

Il valore di mercato delle unità oggetto del presente lotto, è stato ricavato attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo che tenesse in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dalle stesse.

In base all'esito delle valutazioni immobiliari effettuate, alla luce degli elementi all'oggi rilevabili e allo stato complessivo del compendio immobiliare, riscontrato alla data del sopralluogo, ritengo che il valore di mercato all'attualità delle unità inserite nel presente lotto sia stimato nella misura di

**€ 82.000,00 (diconsi euro ottantaduemila/00)**

## LOTTO 3

### **CURTATONE - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**

#### SOPRALLUOGO

L'ispezione dei cespiti è stata condotta il giorno 15.11.2011 previo accordo e disponibilità del Sig. ~~Torricelli Bruno~~ e della Sig.ra ~~Compagnoni Anna~~ conducente delle unità.

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare in esame, risulta attualmente così censito presso l'Agenzia del Territorio di Mantova:

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Curtatone

Foglio 28 mapp. 1470 sub. 7 categ. A/2 cl. 2 cons. 3,5 vani  
Rendita € 207,87

Foglio 28 mapp. 1470 sub. 15 categ. C/6 cl. 2 cons. 18 mq  
Rendita € 18,59

Foglio 28 mapp. 1470 sub. 24 categ. C/2 cl. 5 cons. 5 mq  
Rendita € 5,42

#### **INTESTAZIONE**

3T S.r.l. con sede in Mantova - c.f. 01984650208 - proprietà per 1000/1000;

### **UBICAZIONE**

La proprietà in oggetto è ubicata nel Comune di Curtatone (MN) - località Levata al civico n. 1 di Via Saragat, in una zona semicentrale del paese, prettamente residenziale e dotata dei principali servizi ed urbanizzazioni.

### **CONFINI**

L'appartamento (mapp. 1470/7) confina da nord in senso orario con: mapp. 1470/27, 1470/3, mapp. 1473 per due lati, mapp. 1470/8.

L'autorimessa (mapp. 1470/15) confina da nord in senso orario con: mapp. 1470/16, mapp. 1470/27, mapp. 1470/14, mapp. 1471 .

La cantina (mapp. 1470/24) confina da nord in senso orario con: mapp. 1470/23, terrapieno, mapp. 1470/25, mapp. 1470/27.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento posto a piano primo con garage e cantina pertinenziali posti a piano interrato, il tutto in contesto condominiale posto nel Comune di Curtatone, località Levata, in Via Saragat n. 1.

Tale abitazione, accessibile dal vano scala comune, dispone di una superficie complessiva di circa 61,00 mq e risulta composta da: soggiorno/pranzo con angolo cottura di circa 27,50 mq, disimpegno di 2,90 mq, camera da letto di 15,50 mq e servizio igienico di circa 5,00 mq.

L'altezza interna utile è di 2,70 m.

L'abitazione dispone di un terrazzo di circa 13,80 mq posto sul fronte e dotato di due porte finestre.

A pertinenza dell'appartamento vi sono: una cantina di circa 5,00 mq di superficie ed un'autorimessa di 19,50 mq di superficie lorda, accessibile sia dall'esterno che dall'interno del fabbricato. L'altezza interna utile a tale livello è di 2,20 m.

---

Lo standard delle finiture dell'abitazione è di livello medio: i pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera dotati di zanzariere e ante oscuranti, mentre le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è blindata. Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e doccia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile (alcune spatolate). A livello impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con pannelli radiali a pavimento e condizionatore.

A servizio della descritta abitazione sono stati assegnati: un garage dotato di portone basculante in metallo automatizzato, pavimento in monocottura, impianto elettrico; una cantina accessibile da una porta in metallo e dotata di impianto elettrico e pavimento in monocottura.

A livello conservativo le unità si presentano in condizioni buone.

***Nota sulle parti comuni: Alle unità spettano le proporzionali quote sulle parti comuni della palazzina ed esterne condominiali.***

## NATURA DEL DEBITORE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO

Trattasi di persona giuridica, alienazione soggetta ad Iva.

## STATO DI POSSESSO

Trattasi di unità occupate dalla Sig.ra ~~COMPAGNIA~~, in forza di Contratto di locazione stipulato con la società 3T S.r.l. in data 25.03.2010, con decorrenza dal 01.04.2010 per la durata di anni quattro.

Tra la società 3T S.r.l. e la Sig.ra ~~COMPAGNIA~~ è stato stipulato Contratto preliminare di compravendita avente per oggetto le unità inserite nel presente lotto. Tale scrittura privata prevede che i canoni di affitto versati costituiscano fondo da scalare all'acquisto secondo le modalità stabilite a pagina 2.

NOTA: Si precisa che la Sig.ra ~~COMPAGNIA~~ occupa la cantina identificata dal subalterno 24 e non quella identificata al subalterno 22 (indicata nel Contratto preliminare di compravendita).

Trattasi probabilmente di un'imprecisione nella stesura del contratto, in quanto al momento del sopralluogo è stato verificato che la cantina identificata al subalterno 22 risulta essere di altra proprietà.

*Si allegano alla presente gli atti consegnati alla scrivente, non registrati.*

## TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E VERIFICA DI CONFORMITA'

Trattasi di immobile costruito dopo l'01.09.1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 81/05, P.E. n. 123/05, emesso dal Comune di Curtatone in data 18.06.2005 per costruzione di edificio residenziale costituito da dieci unità immobiliari;
- Voltura di Permesso di Costruire n. 81/05, prot. n. 18365 del 08.07.2005 con il quale il titolo abilitativo edilizio viene intestato alla società 3T S.r.l. nuova proprietaria.
- Denuncia d'Inizio depositata presso il Comune di Curtatone in data 09.07.05;
- Denuncia d'Inizio Attività depositata al Comune di Curtatone in data 27.07.2006 per variante;
- Richiesta di agibilità presentata in data 08.09.2006 relativamente ai titoli abilitativi edilizi sopra riportati. L'agibilità della costruzione si intende formalizzata per i decorsi termini di tacito assenso.

**Nota:**

*I titoli abilitativi e gli elaborati di riferimento sono stati acquisiti attraverso il tecnico redattore delle pratiche edilizie.*

*L'accesso agli atti presso il Comune di Curtatone risulta in corso.*

*In base alla documentazione reperita si è rilevata una complessiva conformità. Ad ogni modo, ci si riserva di esprimersi definitivamente non appena sarà disponibile la documentazione edilizia ufficiale reperita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone in modo da comprovarne l'effettiva e totale corrispondenza.*

## **VALUTAZIONE DI MERCATO**

Il valore di mercato delle unità oggetto del presente lotto, è stato ricavato attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo che tenesse in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dalle stesse.

**In base all'esito delle valutazioni immobiliari effettuate, alla luce degli elementi all'oggi rilevabili e allo stato complessivo del compendio immobiliare, riscontrato alla data del sopralluogo, ritengo che il valore di mercato all'attualità delle unità inserite nel presente lotto sia stimato nella misura di**

**€ 100.000,00 (diconsi euro centomila/00)**

## **LOTTO 4**

**CURTATONE - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**

### **SOPRALLUOGO**

L'ispezione dei cespiti è stata condotta il giorno 15.11.2011 previo accordo e disponibilità del Sig. ~~Trentino~~ e del Sig. ~~Verzari~~ detentore delle chiavi delle unità.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il compendio immobiliare in esame, risulta attualmente così censito presso l'Agenzia del Territorio di Mantova:

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Curtatone

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 4 categ. A/2 cl. 1 cons. 4 vani  
Rendita € 202,45

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 7 categ. C/6 cl. 2 cons. 19 mq  
Rendita € 19,63

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 13 categ. C/2 cl. 3 cons. 11 mq  
Rendita € 8,52

### **INTESTAZIONE**

- **3T S.r.l.** con sede in Mantova - c.f. 01984650208 - proprietà per  
1000/1000;

### **UBICAZIONE**

La proprietà in oggetto è ubicata nel Comune di Curtatone (MN) -  
località Levata al civico n. 19 di Via Saragat, in una zona semicentrale del  
paese, prettamente residenziale e dotata dei principali servizi ed  
urbanizzazioni.

### **CONFINI**

L'appartamento (mapp. 1459/4) confina da nord in senso orario con:  
mapp. 1459/16, mapp. 1467, mapp. 1461, mapp. 1460, mapp. 1459/5;

L'autorimessa (mapp. 1459/7) confina da nord in senso orario con: mapp.  
1459/16, mapp. 1460 per due lati e mapp. 1459/8;

La cantina (mapp. 1459/13) confina da nord in senso orario con: mapp. 1459/14 mapp. 1459, mapp. 1460, mapp. 1459/16;

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento posto al piano primo con garage e cantina pertinenziali posti a piano interrato, il tutto inserito in contesto condominiale sito a Levata di Curtatone in Via Saragat n. 19.

Tale abitazione, accessibile dal vano scala comune, possiede una superficie complessiva di circa 65,40 mq e risulta composta da: soggiorno/pranzo con angolo cottura di circa 23,60 mq, disimpegno di 2,10 mq circa, n. 2 camere da letto di rispettivi 10,20 mq e 15,10 mq circa e un servizio igienico di circa 4,90 mq.

L'altezza interna utile è di 2,70 m.

L'abitazione dispone di un balcone di circa 5,00 mq di superficie accessibile dal soggiorno.

A pertinenza dell'abitazione vi sono una cantina di circa 14,00 mq di superficie lorda ed un'autorimessa di circa 21,40 mq di superficie lorda, accessibile sia dall'interno che dall'esterno del fabbricato.

L'altezza interna utile è di 2,20 m.

---

L'immobile non è completamente ultimato, mancano i pavimenti nella zona notte, le porte interne complete di telai e le placche elettriche.

Le finiture completate, di livello medio, sono così desumibili: pavimenti nella zona giorno e nel bagno in monocottura così come i rivestimenti. I

serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di zanzariere e ante oscuranti, mentre la porta d'ingresso di tipo blindato.

Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e piatto doccia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile. A livello impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa ed un termo arredo nel servizio igienico.

A servizio della descritta abitazione sono stati assegnati: un'autorimessa accessibile dall'esterno tramite un portone di tipo basculante automatizzato e dall'interno tramite una porta in metallo, dotata di pavimento in monocottura, impianto elettrico; una cantina accessibile da una porta in metallo, pavimento in monocottura, impianto elettrico.

Dopo la costruzione le unità non sono mai state abitate/ utilizzate.

***Nota sulle parti comuni:** Alle unità spettano le proporzionali quote sulle parti comuni della palazzina ed esterne condominiali.*

## **NATURA DEL DEBITORE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO**

Trattasi di persona giuridica, alienazione soggetta ad Iva.

## **STATO DI POSSESSO**

Le unità sono attualmente libere da cose e persone. Il Sig. ~~XXXXXX~~ risulta detentore delle chiavi delle stesse.

Tra il Sig. ~~Massimo~~, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società ~~3T S.p.A.~~ - S.r.l., e la Società 3T S.r.l. è stato stipulato Contratto preliminare di compravendita in data 22.06.2007.

*Si allega alla presente la scrittura privata non registrata consegnata alla scrivente.*

#### **TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E VERIFICA DI CONFORMITA'**

Trattasi di immobile costruito dopo l'01.09.1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 51/05, P.E. n. 55/05, rilasciato dal Comune di Curtatone in data 13.05.05 con prot. n. 13177 per costruzione di edificio residenziale costituito da sei unità immobiliari;
- Denuncia d'Inizio Lavori depositata presso il Comune di Curtatone in data 18.05.05;
- Denuncia d'Inizio Attività per variante depositata al Comune di Curtatone in data 26.01.06 per minime modifiche della tramezzatura interna, di finestre, di portefinestre e di porte interne; minimi spostamenti della recinzione esterna;
- Richiesta di Certificato di Agibilità depositata in Comune di Curtatone in data 02.05.06;
- Richiesta di documentazione integrativa e spostamenti termini del 26.05.06 prot. n. 14128, relativo alla P.E. n. 55/05;

- Integrazione documenti per Richiesta Certificato di Agibilità depositata al Comune di Curtatone in data 08.08.06. L'agibilità della costruzione si intende formalizzata per i decorsi termini di tacito assenso.

**Nota:**

*I titoli abilitativi e gli elaborati di riferimento sono stati acquisiti attraverso il tecnico redattore delle pratiche edilizie.*

*L'accesso agli atti presso il Comune di Curtatone risulta in corso.*

*In base alla documentazione reperita si è rilevata una complessiva conformità. Ad ogni modo, ci si riserva di esprimersi definitivamente non appena sarà disponibile la documentazione edilizia ufficiale reperita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone in modo da comprovarne l'effettiva e totale corrispondenza.*

**VALUTAZIONE DI MERCATO**

Il valore di mercato delle unità oggetto del presente lotto, è stato ricavato attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo che tenesse in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dalle stesse.

**In base all'esito delle valutazioni immobiliari effettuate, alla luce degli elementi all'oggi rilevabili e allo stato complessivo del compendio immobiliare, riscontrato alla data del sopralluogo, ritengo che il valore di mercato all'attualità delle unità inserite nel presente lotto sia stimato nella misura di**

**€ 100.000,00 (diconsi euro centomila/00)**

## **LOTTO 5**

**CURTATONE - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**

### **SOPRALLUOGO**

L'ispezione dei cespiti è stata condotta il giorno 15.11.2011 previo accordo e disponibilità del Sig. ~~Mantovani, Enrico~~ e del Sig. ~~Venzola, Gianni~~ detentore delle chiavi delle unità.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il compendio immobiliare in esame, risulta attualmente così censito presso l'Agenzia del Territorio di Mantova:

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Curtatone

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 5 categ. A/2 cl. 1 cons. 4 vani  
Rendita € 202,45

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 8 categ. C/6 cl. 2 cons. 19 mq  
Rendita € 19,63

Foglio 28 mapp. 1459 sub. 14 categ. C/2 cl. 3 cons. 11 mq  
Rendita € 8,52

### **INTESTAZIONE**

- 3T S.r.l. con sede in Mantova - c.f. 01984650208 - proprietà per 1000/1000;

## UBICAZIONE

La proprietà in oggetto è ubicata nel Comune di Curtatone (MN) - località Levata al civico n. 19 di Via Saragat, in una zona semicentrale del paese, prettamente residenziale e dotata dei principali servizi ed urbanizzazioni.

## CONFINI

L'appartamento (mapp. 1459/5) confina da nord in senso orario con: vano scala comune mapp. 1459/16, mapp. 1459/4, mapp. 1460 e mapp. 1459/6;

L'autorimessa (mapp. 1459/8) confina da nord in senso orario con: mapp. 1459/16, mapp. 1459/7, mapp. 1460 e mapp. 1459/9.

La cantina (mapp. 1459/14) confina da nord in senso orario con: 1459, mapp. 1459/13, mapp. 1459/16 e mapp. 1459/15.

## DESCRIZIONE

L'attasi di appartamento posto al piano primo con garage e cantina pertinenziali posti a piano interrato, il tutto inserito in contesto condominiale sito a Levata di Curtatone in Via Saragat n. 19.

Tale abitazione, accessibile dal vano scala comune, possiede una superficie complessiva di circa 75,20 mq e risulta composta da: soggiorno/pranzo con angolo cottura di circa 31,40 mq, disimpegno di 2,50 mq circa, n. 2 camere da letto di rispettivi 15,30 mq e 11,60 mq circa e un servizio igienico di circa 4,80 mq.

L'altezza interna utile è di 2,70 m.

L'abitazione dispone di un balcone di circa 5,50 mq di superficie accessibile dal soggiorno.

A pertinenza dell'abitazione vi sono una cantina di circa 13,30 mq di superficie lorda ed un'autorimessa di circa 20,50 mq di superficie lorda, accessibile sia dall'interno che dall'esterno del fabbricato.

L'altezza interna utile è di 2,20 m.

---

Lo standard delle finiture dell'abitazione è medio: i pavimenti sono in monocottura così come i rivestimenti di angolo cottura e del servizio igienico. I serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di ante oscuranti, mentre le porte interne sono in legno tamburato, la maggior parte di tipo scorrevole a scomparsa. La porta d'ingresso di tipo blindato. Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e piatto doccia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile. A livello impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa.

A servizio della descritta abitazione sono stati assegnati: un'autorimessa accessibile dall'esterno tramite un portone di tipo basculante automatizzato e dall'interno tramite una porta in metallo. La stessa è dotata pavimento in monocottura, impianto elettrico. La cantina accessibile da una porta in metallo, è dotata di pavimento in monocottura e impianto elettrico.

Dopo la costruzione le unità non sono mai state abitate/utilizzate.

*Nota sulle parti comuni: Alle unità spettano le proporzionali quote sulle parti comuni della palazzina ed esterne condominiali.*

## **NATURA DEL DEBITORE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO**

Trattasi di persona giuridica, alienazione soggetta ad Iva.

## **STATO DI POSSESSO**

Le unità sono attualmente libere da cose e persone. Il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ risulta detentore delle chiavi delle stesse.

Tra il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l., e la Società 3T S.r.l. è stato stipulato Contratto preliminare di compravendita in data 22.06.2007.

*Si allega alla presente la scrittura privata non registrata consegnata alla scrivente.*

## **TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E VERIFICA DI CONFORMITA'**

Trattasi di immobile costruito dopo l'01.09.1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 51/05, P.E. n. 55/05, rilasciato dal Comune di Curtatone in data 13.05.05 con prot. n. 13177 per costruzione di edificio residenziale costituito da sei unità immobiliari;
- Denuncia d'Inizio Lavori depositata presso il Comune di Curtatone in data 18.05.05;

- Denuncia d'Inizio Attività per variante depositata al Comune di Curtatone in data 26.01.06 per minime modifiche della tramezzatura interna, di finestre, di portefinestre e di porte interne; minimi spostamenti della recinzione esterna;
- Richiesta di Certificato di Agibilità depositata in Comune di Curtatone in data 02.05.06;
- Richiesta di documentazione integrativa e spostamenti termini del 26.05.06 prot. n. 14128, relativo alla P.E. n. 55/05;
- Integrazione documenti per Richiesta Certificato di Agibilità depositata al Comune di Curtatone in data 08.08.06. L'agibilità della costruzione si intende formalizzata per i decorsi termini di tacito assenso.

**Nota:**

*I titoli abilitativi e gli elaborati di riferimento sono stati acquisiti attraverso il tecnico redattore delle pratiche edilizie.*

*L'accesso agli atti presso il Comune di Curtatone risulta in corso.*

*In base alla documentazione reperita si è rilevata una complessiva conformità. Ad ogni modo, ci si riserva di esprimersi definitivamente non appena sarà disponibile la documentazione edilizia ufficiale reperita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone in modo da comprovarne l'effettiva e totale corrispondenza.*

**VALUTAZIONE DI MERCATO**

Il valore di mercato delle unità oggetto del presente lotto, è stato ricavato attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo che tenesse in

considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dalle stesse.

In base all'esito delle valutazioni immobiliari effettuate, alla luce degli elementi all'oggi rilevabili e allo stato complessivo del compendio immobiliare, riscontrato alla data del sopralluogo, ritengo che il valore di mercato all'attualità delle unità inserite nel presente lotto sia stimato nella misura di

**€ 112.000,00** (*diconsi euro centododicimila/00*)

## **LOTTO 6**

### **GUIDIZZOLO - VILLETTA CON PERTINENZE**

#### **SOPRALLUOGO**

L'ispezione dei cespiti è stata condotta il giorno 15.11.2011 previo accordo e disponibilità del Sig. ~~Tiziana Biondi~~ e del Sig. ~~Carlo Biondi~~ detentore delle unità inserite nel presente lotto.

#### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il compendio immobiliare in esame, risulta attualmente così censito presso l'Agenzia del Territorio di Mantova:

N.C.E.U. di Mantova - Comune censuario di Guidizzolo

Foglio 9 mapp. 856 sub. 4 categ. A/2 cl. 4 cons. 8 vani

Rendita € 433,82

Foglio 9 mapp. 856 sub. 8 categ. C/6 cl. 1 cons. 36 mq  
Rendita € 55,78

### **INTESTAZIONE**

- 3T S.r.l. con sede in Mantova - c.f. 01984650208 - proprietà per 1/1;

### **UBICAZIONE**

La proprietà in oggetto è ubicata nel Comune di Guidizzolo (MN) al civico n. 2 di Via De Gasperi, in una zona semicentrale del paese, frutto di recente sviluppo residenziale, dotata dei principali servizi ed urbanizzazioni.

### **CONFINI**

Il compendio immobiliare, considerato in un unico corpo, confina da nord in senso orario con: mapp. 868, mapp. 142, mapp. 144, Via De Gasperi, mapp. 856/3 e mapp. 856/9.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di abitazione articolata in due livelli fuori terra ed uno sottostrada con garage posto a piano interrato ed area cortiva esclusiva, il tutto ubicato a Guidizzolo, in via De Gasperi n.2.

L'abitazione dispone di una superficie complessiva di circa 227,00 mq di superficie lorda e risulta così composta:

Piano terra: soggiorno di circa 27,30 mq, cucina/pranzo di circa 31,30 mq, disimpegno di 2,20 mq e servizio igienico di 5,50 mq. Vi sono inoltre un ampio terrazzo di 44,50 mq circa ed un portico di circa 16,50 mq.

Piano primo: disimpegno di circa 3,00 mq, servizio igienico di circa 5,40 mq e n. 3 camere da letto di rispettivi 15,40 mq, 13,95 mq e 9,00 mq circa. Dalle camere da letto è possibile accedere a due balconi di rispettivamente sul fronte e sul retro di 6,50 mq circa e 3,40 mq.

Piano interrato: articolato in tre locali destinati a cantina di circa 24,40 mq, lavanderia di circa 20,30 mq e ripostiglio di 17,40 mq circa, comunicanti con il garage doppio di circa 42,00 mq.

L'altezza interna utile è di 2,70 m a piano terra e primo e di 2,40 m a piano interrato.

Sul fronte dell'immobile vi è inoltre un'ampia area cortiva di circa 177,00 mq di superficie sistemata a giardino tenuto con decoro.

---

Lo standard delle finiture dell'abitazione è di livello alto: I pavimenti sono in parquet sia a piano terra (con alcuni inserti in gres) che primo, mentre a piano interrato i pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera dotati di zanzariere e ante oscuranti, mentre le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso di tipo blindato. Nel bagno a piano terra sono montati lavabo, w.c., bidet e box doccia, mentre in quello a piano primo lavabo, w.c., bidet e vasca idromassaggio. Nella lavanderia a piano interrato sono montati un lavabo ed un piatto doccia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con la tecnica dello spatolato.

Le scale sono rivestite in marmo.

A livello impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con pannelli radiali a pavimento nei livelli terra e primo, mentre a piano interrato sono montati radiatori tubolari e una stufa a *pellets*. È presente l'impianto di condizionamento.

Annesso all'abitazione vi è il garage pavimentato in monocottura accessibile dall'esterno mediante due portoni di tipo basculante automatizzati e dall'interno tramite una porta che collega lo stesso con la lavanderia.

A livello conservativo e manutentivo le unità si presentano in ottimo stato, ad eccezione di macchie nel garage dovute a un'infiltrazione d'acqua proveniente dalla terrazza soprastante.

***Nota sulle parti comuni:** Alle unità spettano le proporzionali quote sulle parti comuni della complesso residenziale, fra cui la rampa e il viale d'accesso mapp. 856/9.*

## **NATURA DEL DEBITORE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO**

Trattasi di persona giuridica, alienazione soggetta ad Iva.

### **STATO DI POSSESSO**

Le unità sono attualmente occupate dal Sig. ~~Guidizzolo~~. Tra lo stesso e l'Impresa 3T S.r.l. è stato stipulato un Contratto preliminare di vendita di immobile del 03.08.2007.

*Si allega alla presente tale atto.*

### **TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E VERIFICA DI CONFORMITA'**

Trattasi di immobile costruito dopo l'01.09.1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 04/07 P.E. n. 120/06 rilasciato dal Comune di Guidizzolo in data 25.01.07 prot. n. 924/07 per costruzione complesso residenziale di n.4 unità abitative;
- Denuncia d'Inizio Lavori, P.E. n. 120/06, depositata al Comune di Guidizzolo il 14.02.07 prot. n. 1734;
- Denuncia d'Inizio Attività depositata al Comune di Guidizzolo il 19.05.07 con prot. n. 5436 per modifiche interne a piano interrato e formazione recinzione;
- Dichiarazione di Fine Lavori e Richiesta Certificato di Agibilità PARZIALE depositati nel Comune di Guidizzolo in data 03.06.09 prot. n. 6617 ed inerenti le unità inserite nel presente lotto. . L'agibilità della costruzione si intende formalizzata per i decorsi termini di tacito assenso.

#### **Nota:**

*I titoli abilitativi e gli elaborati di riferimento sono stati acquisiti attraverso il tecnico redattore delle pratiche edilizie.*

*L'accesso agli atti presso il Comune di Guidizzolo risulta in corso.*

*In base alla documentazione reperita si è rilevata una complessiva conformità. Ad ogni modo, ci si riserva di esprimersi definitivamente non appena sarà disponibile la documentazione edilizia ufficiale reperita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Guidizzolo in modo da comprovarne l'effettiva e totale corrispondenza.*

#### **VALUTAZIONE DI MERCATO**

Il valore di mercato delle unità oggetto del presente lotto, è stato ricavato attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo che tenesse in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dalle stesse.

In base all'esito delle valutazioni immobiliari effettuate, alla luce degli elementi all'oggi rilevabili e allo stato complessivo del compendio immobiliare, riscontrato alla data del sopralluogo, ritengo che il valore di mercato all'attualità delle unità inserite nel presente lotto sia stimato nella misura di

**€ 230.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila/00)**

**CONSUNTIVO DEI LOTTI SOPRA STIMATI E**  
**DESCRITTI**

|              |   |            |
|--------------|---|------------|
| - LOTTO n. 1 | € | 90.000,00  |
| - LOTTO n. 2 | € | 82.000,00  |
| - LOTTO n. 3 | € | 100.000,00 |
| - LOTTO n. 4 | € | 100.000,00 |
| - LOTTO n. 5 | € | 112.000,00 |
| - LOTTO n. 6 | € | 230.000,00 |

---

**PER UN VALORE COMPLESSIVO DI € 714.000,00**

*(diconsi euro settecentoquattordicimila/00)*

RISERVANDOMI DI RIVEDERE LA VALUTAZIONE DI  
MERCATO DEI BENI ALLA LUCE DEGLI ESITI DELLE  
INDAGINI IN CORSO, SI CONSIGLIA DI ASSUMERE QUALE  
RANGE COMPLESSIVO DI STIMA : € 670.000,00 - € 730.000,00.

Distinti saluti.

Mantova li 18.11.2011

IL TECNICO

Arch. Elisa Alessi

