

TRIBUNALE DI MANTOVA
PROCEDURA N. 5090/2021 R.G.

GIUDICE UNICO DOTT. SSA ELISABETTA PAGLIARINI
CURATORE AVV. PAOLA CUZZOCREA

AVVISO DI VENDITA
(sesto esperimento)

Si comunica che il Curatore della Procedura in epigrafe intende procedere a vendita competitiva del seguente bene:

LOTTO UNICO – COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA UN'AMPIA CORTE COMPOSTA DA DUE UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (CASA DI ABITAZIONE DI DICHIOTTO VANI, CON SOFFITTA E GRANDE RUSTICO) ED UNA A DESTINAZIONE MAGAZZINO COMUNICANTI FRA LORO, CON PORTICO E LOCALI ACCESSORI, OLTRE AD UN'AREA DI PERTINENZA ED UN TERRENO DI COMPLESSIVI 4.500 MQ. CIRCA, SITI IN SABBIONETA, LOCALITA' PONTETERRA, VIA DOVARA N. 3 -

Catasto Fabbricati del Comune di Sabbioneta:

Foglio 31, mapp.li 136 e 139 sub. 1 graffiati tra loro, Via Dovara n. cm, PT-1, cat. A/1, cl.1, vani 18, sup. cat. totale 678 mq., rendita €. 1.905,73;

Foglio 31, mapp. 139 sub. 2 e 142 graffiati tra loro, Via Dovara n. cm, PT-1, cat. C/2, cl. 1, mq.530, sup. cat. totale 517 mq., rendita €. 602,19;

Catasto Terreni del Comune di Sabbioneta:

Foglio 31, mapp. 137, ha. 00.08.40, semin. Arbor., cl. 1, R.D. €. 9.28, R.A. €. 7,38;

Foglio 31, mapp. 141, ha. 00.36.85, seminativo, cl. 1, R.D. €. 40,71, R.A. €. 30,45.

Prezzo base euro 147.128,91=, oltre imposte di legge.

Bene meglio identificato e descritto nella perizia di stima del Geom. Roberto Cirelli in data 2 maggio 2022, reperibile sul sito www.astegiudiziarie.it.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Trattasi 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.
- 2) Tutte le spese e imposte di trasferimento sono a carico dell'acquirente, così come gli oneri fiscali di legge. 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.
- 4) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
- 5) L'atto di vendita dell'immobile 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 incamerata e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento alla procedura della differenza.

7) 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. Paola Cuzzocrea, in Borgo Virgilio (MN), via Cisa n.95, entro e non oltre le ore 12 del giorno 24 gennaio 2024.

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 "Eredità giacente n. 5090/21 RG Vol. Tribunale di Mantova".

10) L'offerta dovrà contenere l'indicazione del lotto cui si riferisce, le generalità dell'offerente, il nome del legale rappresentante se società, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA, l'indicazione del prezzo offerto 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 dell'eredità giacente n. 5090/21 RG Vol. Tribunale di Mantova", con l'indicazione del lotto a cui si riferisce.

GARA TRA GLI OFFERENTI

11) Al momento dell'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 25 gennaio 2024, presso lo studio del Curatore, in Borgo 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 di euro 5.000,00. 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'

15) Il presente avviso di vendita viene pubblicato sui siti internet www.ilcaso.it/sezione_vendite_competitive e www.astegjudiziarie.it almeno 15 giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

16) 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. Paola Cuzzocrea, con studio in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n. 95, Tel. 0376 281361, e-mail avvocato.cuzzocrea@gmail.com.

Mantova, 24 novembre 2023

Il Curatore dell'eredità giacente Avv. Paola Cuzzocrea

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Intestati al Sig.



Curatore di eredità giacente: Avv. Paola Cuzzocrea

Perito estimatore: Geom Roberto Cirelli

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, su richiesta dell'Avv. Paola Cuzzocrea, nominata Curatore di eredità giacente dell'intestatario, è stato incaricato di valutarne i beni immobili.

PREMESSA

Il sottoscritto perito, preso atto dell'incarico affidatogli, nei giorni successivi eseguiva il sopralluogo in Sabbioneta, presso l'unità oggetto di valutazione per procedere all'accesso degli immobili e poterne recepire le caratteristiche tecniche ad oggi. Si evidenzia che la presente relazione di stima non tiene in considerazione l'analisi urbanistica dell'immobile in quanto è stata richiesta una relazione di stima preliminare. L'accertamento urbanistico, per l'analisi di eventuali deprezzamenti dovuti a problematiche urbanistiche da sanare, sono fortemente consigliate in quanto durante il sopralluogo sono emerse diverse importanti difformità rispetto all'elaborato catastale attuale.

Indice

<i>PREMESSA</i>	1
A) BENI IMMOBILI	3
Intestazione catastale	3
Descrizione della zona	5
Descrizione generale	6
CALCOLO DELLE SUPERFICI:	7
CRITERI DI STIMA	9
Stato di possesso	9
Classe energetica	9
Limiti e riserve	9
VALORE DI MERCATO:	10
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	10

A) BENI IMMOBILI

Intestazione catastale

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà 1000/1000

Catasto dei fabbricati Comune di: Sabbioneta								
Indirizzo: Via Dovara, 3								
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catas.	Rendita
Sabbioneta	31	136		A/1	1	18 vani	678,00	€ 1.905,73
	31	139	1					
Sabbioneta	31	139	2	C/2	1	530 mq	517,00	€ 602,19

Catasto dei terreni Comune di: Sabbioneta								
Indirizzo: Via Dovara, 3								
Comune	Foglio	Mappale		Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
Sabbioneta	31	137		SEMIN ARBOR	1	840,00	€ 9,28	€ 7,38
Sabbioneta	31	141		SEMINATIVO	1	3.685,00	€ 40,71	€ 30,45

Le planimetrie catastali non risultano congrue con l'esistente. In sede di sopralluogo si sono rilevate diverse difformità legate ad un differente posizionamento di divisori interni, alla creazione e spostamento di alcuni serramenti interni e esterni, alla chiusura di un portico per la conseguente trasformazione in locali chiusi, alla modifica di alcuni immobili accessori e alla creazione di un passaggio carraio verso il mappale 141.



Provenienza:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/1984 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 5662
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

Ricognizione ipotecaria:

ISCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 899 Registro Generale 6368
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1512/2019 del 19/07/2019
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 € 227.622,72 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 250.911,71

A favore

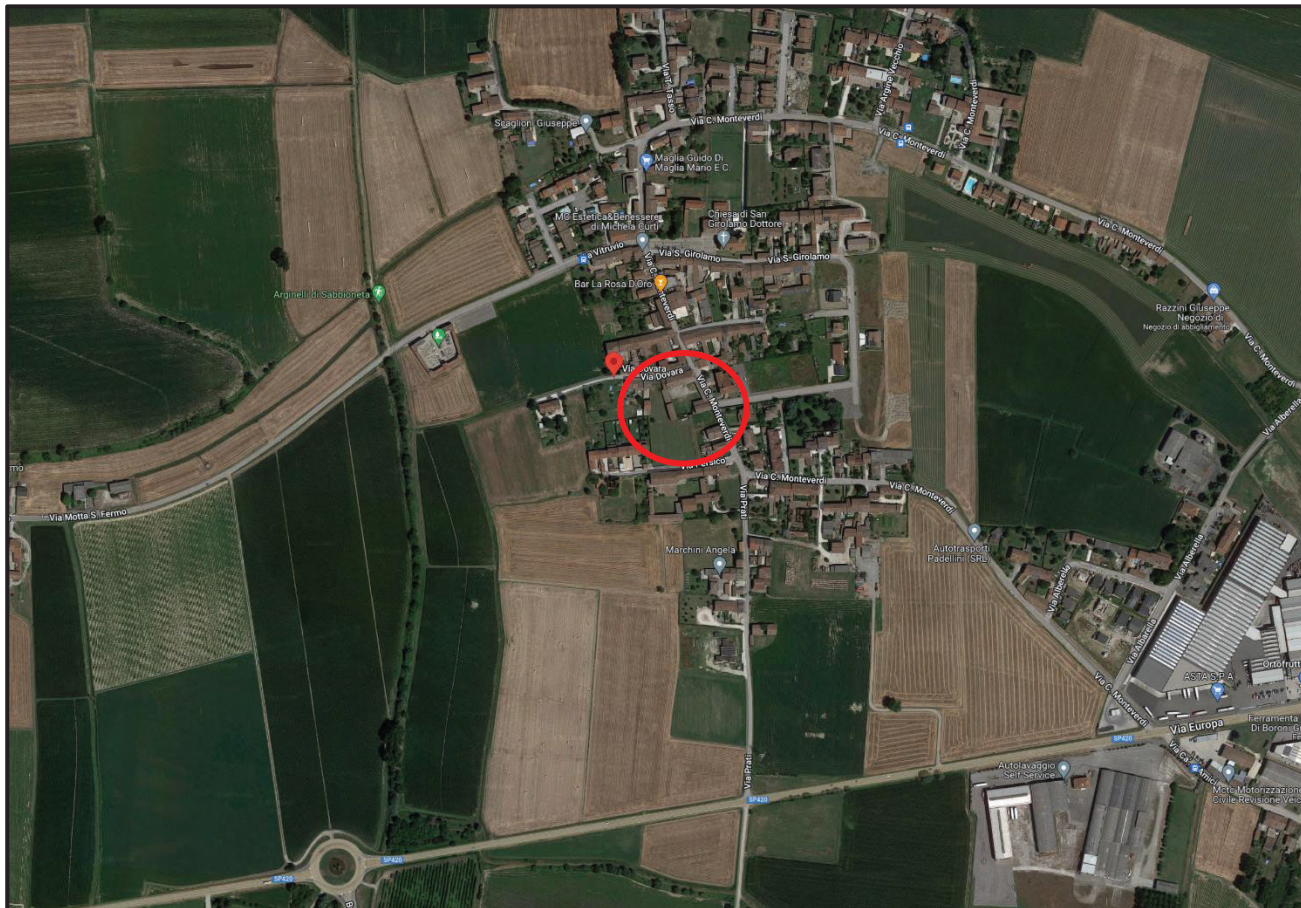
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI PRECISA CHE IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA HA INGIUNTO AL SIGNOR [REDACTED] (E AL SIGNOR [REDACTED]) DI PAGARE, IN SOLIDO, AL SIGNOR [REDACTED] ([REDACTED]) PER LE CAUSALI DI CUI AL RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO OGGETTO DELLA PRESENTE ISCRIZIONE GIUDIZIALE, IMMEDIATAMENTE: 1. LA SOMMA DI EURO 227.622,72. GLI INTERESSI NELLA MISURA LEGALE DAL 14.06.2011 SINO AL SALDO; 3. LE SPESE DELLA PROCEDURA DI INGIUNZIONE, LIQUIDATE IN EURO 2.135,00 PER COMPENSO, IN EURO 406,50 PER ESBORSI, OLTRE IL 15% DEL COMPENSO PER SPESE FORFETTARIE, I.V. A. E C.P.A. E SUCCESSIVE OCCORRENDE PER NOTIFICA E REGISTRAZIONE. SI PRECISA CHE LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 227.622,72 E' COSTITUITA DA: EURO 156.000,00 PER COMPENSI PROFESSIONALI, OLTRE A SPESE GENERALI PER EURO 23.400,00, C.P.A. PER EURO 7.176,00, E IVA PER EURO 41.046,72, OLTRE INTERESSI LEGALI O CONVENZIONALI SUI RELATIVI IMPORTI COME MEGLIO SPECIFICATI NEL RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO.

Descrizione della zona



Comune	Sabbioneta
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Dovara, 3 (Loc. Ponteterra)
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buono scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP420, Via Prati, verso la Via Dovara.
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 km dal centro di Sabbioneta, 4 km da Casalmaggiore e 2 km da le 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

Il complesso immobiliare, è composto da n. 2 unità catastali a destinazione residenziale e una a destinazione magazzino comunicanti fra loro. L'unità identificata al mapp 136 è composta da ingresso, cucina, n° 2 bagni, n° 4 vani destinati a zona giorno al piano terra, n° 4 camere, un ripostiglio, corridoio, n° 3 bagni al piano primo. L'unità denota alcuni locali al piano sottotetto destinati a soffitta, un portico con un grande rustico e alcuni locali accessori al piano terra con accesso dall'area cortiva.

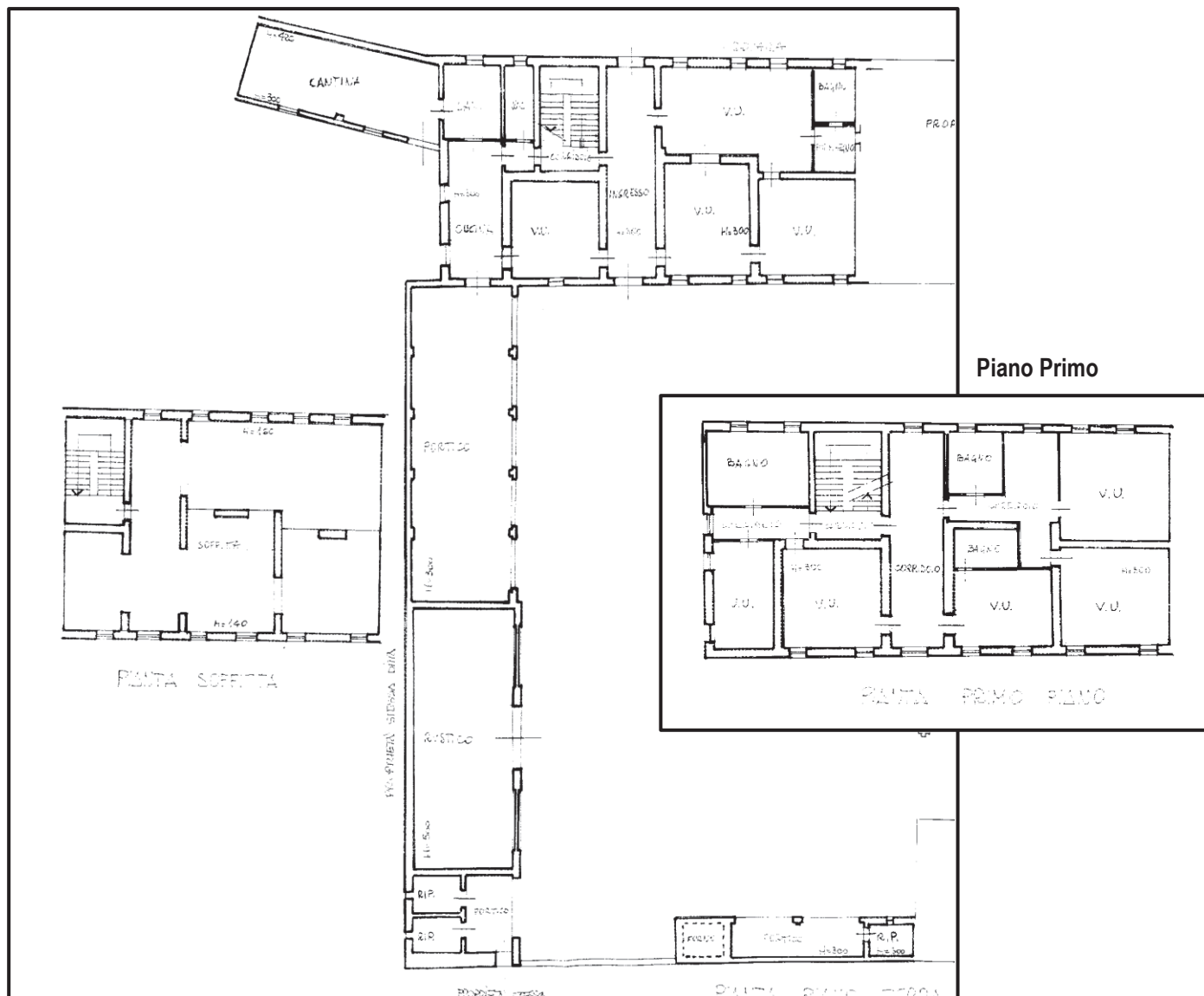
L'unità identificata al mapp. 139 sub 2 è composta da un grande magazzino, due piccoli locali destinati ad ufficio, un portico di ingrasso, alcuni locali ricavati al posto del portico, un portico e altri magazzini in pessimo stato manutentivo al piano terra. Al piano primo, si trovano alcuni ripostigli e un grande sottotetto ricavato al di sopra del magazzino, direttamente collegato al sottotetto dell'abitazione principale. Pertinenziale al complesso, si trovano i due appezzamenti di terreno identificati ai mappali 141 e 137. Struttura in elevazione portante in muratura di mattoni in laterizio parzialmente intonacati ambo i lati, solai interpiano parte in legno e parte in latero cemento e solai di copertura parte in legno e parte in latero cemento. Le divisorie interne sono intonacate con finitura a civile. Le linee elettriche sono parte in sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice e parte in fuori traccia convogliate con tubazioni in pvc e quadri di gestione. Prese da 10A in ogni locale. L'abitazione principale risulta dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo, costituito da una caldaia pensile a gas e sistema di diffusione parte con radiatori e in parte con ventilconvettori vetusti. Pavimentazioni parte in gres e parte in parquet con rivestimenti in bicottura dell'epoca con colori tenui per la zona abitativa. Gli altri immobili denotavano pavimentazioni definite con battuto di cemento. Serramenti esterni in legno con vetrocamera con oscuri in legno ad oscuramento in pessimo stato manutentivo. Portoncino di ingresso in legno non blindato e porte interne in legno. Sanitari, vasca da bagno e piatto doccia in porcellana di colore vari tipiche degli anni '70. Si evidenzia un totale stato di abbandono dell'immobile. Le unità del complesso risultano in gran parte occupate da arredi e beni personali dell'intestatario. Si evidenzia umidità capillare di risalita in diversi punti delle pareti perimetrali al piano terra e alcune infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura sovrastante l'immobile abitativo.

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Mapp. 136

Piano terra – Piano soffitta

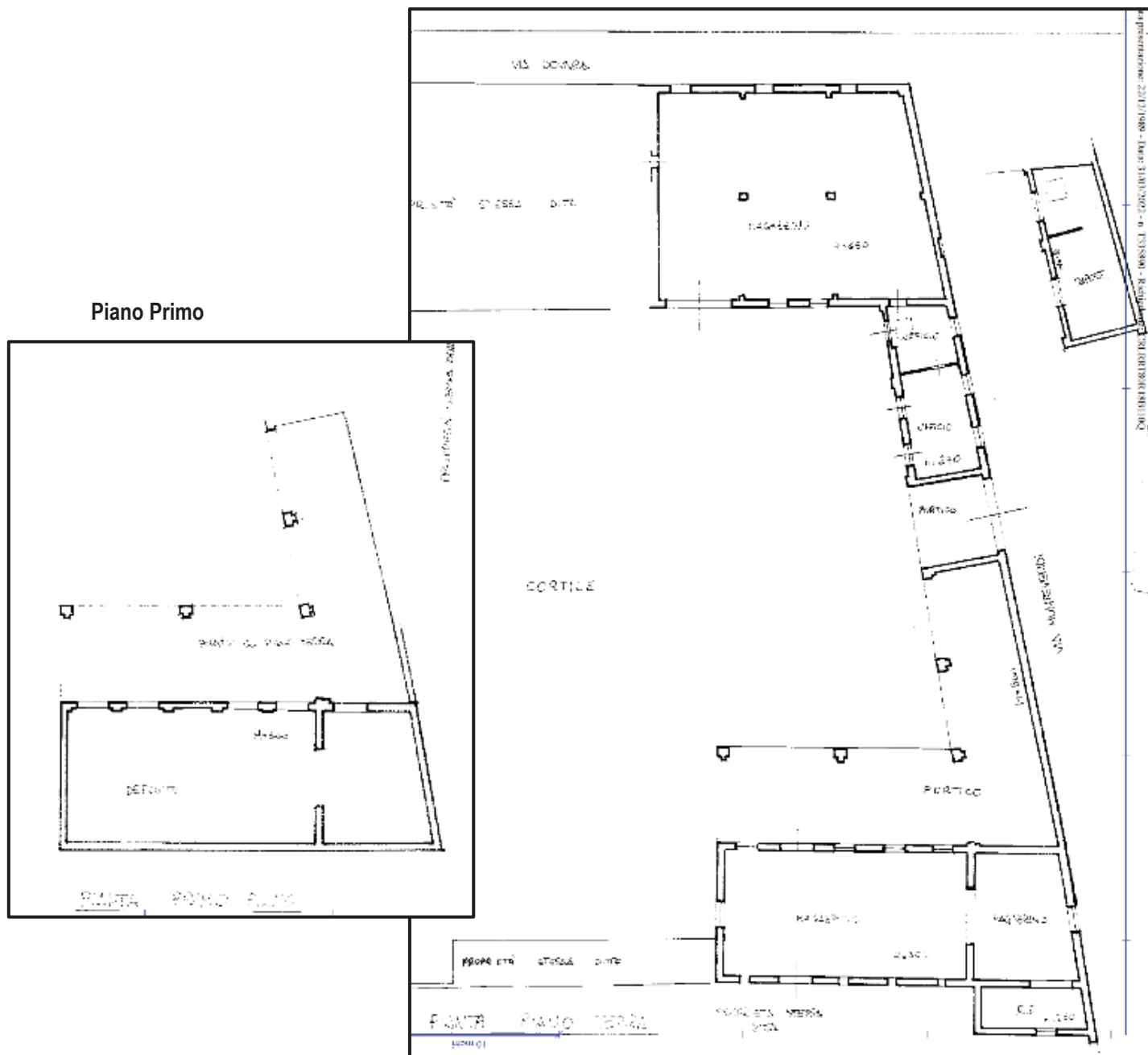


Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Note
			Commerciale	
Abitazione	624,06	1,00	624,06	PT – P1
Soffitta	243,23	0,50	121,62	P2
Rustici/portico	347,57	0,50	173,79	PT
Sommano			919,46	

Mapp- 139 Sub. 2

Piano terra

Piano Primo



Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Note
			Commerciale	
Magazzino	550,20	1,00	550,20	PT – P1
Portico/Rustici	166,94	0,50	83,47	PT – P1
Sommano			633,67	

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 valutazione, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale.

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. 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.

Stato di possesso

I beni immobili attualmente risultano liberi ed in totale stato di abbandono.

Classe energetica

L'immobile risulta ad oggi sprovvisto di Attestato di prestazione energetica.

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.

Limiti e riserve

Premesse estimative:

Nell'affrontare una valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia.

Stanti le considerazioni esposte, i valori che verranno individuati nella relazione di stima che segue devono essere considerati dei valori attuali, ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima.

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:

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.

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.

- Regularizzazione urbanistica: 0,00 %
- Stato d'uso e manutenzione: -30,00 % (-50,00% per rustici e portici)

Si evidenzia come, questa stima preliminare non tenga conto di eventuali deprezzamenti dovuti da problematiche urbanistiche, ad oggi non ancora analizzate, seppur presumibili, constatando la non conformità della situazione catastale.

COMUNE	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE	SUP	COEFF	SUP. COMM.	SVAL	UNITARIO	STIMA
SABBIONETA	136		Abitazione	624,06	1,00	624,06	0,70	€ 700,00	€ 305.789,40
	139	1	Soffitta	243,23	0,50	121,62	0,50	€ 700,00	€ 42.565,25
			Rustici/portico	347,57	0,50	173,79	0,50	€ 700,00	€ 60.824,75
SABBIONETA	139	2	Magazzino	550,20	1,00	550,20	0,70	€ 300,00	€ 115.542,00
	142		Portico	166,94	0,50	83,47	0,50	€ 300,00	€ 12.520,50
SABBIONETA	137			840,00	1,00	840,00	1,00	€ 5,00	€ 4.200,00
SABBIONETA	141		Area pertinenza	2.485,00	1,00	2.485,00	1,00	€ 5,00	€ 18.425,00
			Terreno edificabile	1.200,00	1,00	1.200,00	1,00	€ 50,00	€ 60.000,00
									€ 619.866,90

**Valutazione dell'unità immobiliare che si conviene arrotondare in = € 620.000,00
(Diconsi Euro seicentoventimilaeuro/00).**

Curtatone li 02.05.2022

Il tecnico incaricato
Geom Roberto Cirelli

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Elenco delle formalità;
- 6) Nota pregiudizievole.