



Il sottoscritto, Castelluccio Davide, nato il [redacted] con studio in [redacted] pec.

[redacted] redige la seguente relazione di stima giurata, in esecuzione al mandato conferitomi dal Sig. [redacted] in qualità di comproprietario dei seguenti cespiti:

### IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) con pertinenze al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Le Fontane", sito in Suzzara (MN) Via Democrito n. 5/1 - 5/2, composto da due palazzine (denominate "A" e "B") e precisamente, è posto nella palazzina "B", alla quale si accede direttamente dal numero civico 5/1 di Via Democrito.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quanto oggetto di stima è censito nel Comune di Suzzara (MN) in Via Democrito n. 5/1 al catasto fabbricati:

per l'appartamento

- foglio 64 mappale 284 sub.9 cat. A/2 classe 1 vani 3 sup.catastale 58 mq R.C. € 178,18;

per il garage

- foglio 64 mappale 284 sub.30 cat. C/6 classe 3 mq 15 sup.catastale 17 mq R.C. € 24,02;

### PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

[redacted]  
proprietario per la quota di 1/2;

[redacted]  
proprietaria per la quota di 1/2;

coniugi in regime di comunione dei beni che hanno la piena proprietà dell'immobile in forza dell'atto di vendita redatto dal Notaio dott. [redacted] di Mantova, Rep. n. 77-994 del 30/06/2006, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Suzzara il 06/07/2006 al n. 2253 serie 1T e trascritto a Mantova il 10/07/2006 ai nn. 11834 RG e 6697 RP.



Castelluccio Davide

### SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova risultano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2006 - RP 3223 RG 11845 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Rep. 77995/8605 del 30/06/2006: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2009 - RP 2674 RG 12375 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. 112431/122 del 17/09/2009: ipoteca legale derivante da Cartelle derivanti da Ruolo;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2009 - RP 9173 RG 16090 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Mantova Rep. 3575 del 12/09/2009: atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

### ALTRI GRAVAMI (Spese condominiali)

Attualmente la proprietà avanza nei confronti del Condominio "Le Fontane" C.F. [REDACTED] sito in Suzzara (MN) Via Democrito n. 5/1 - 5/2, un debito per spese condominiali impagate pari ad € 3.120,92.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente valutazione di stima fa parte di un complesso edilizio costituito da due palazzine di quattro piani fuori terra realizzate tra gli anni 2004 e 2006. Al piano terra sono situate le autorimesse e le cantine, mentre ai piani successivi gli appartamenti.

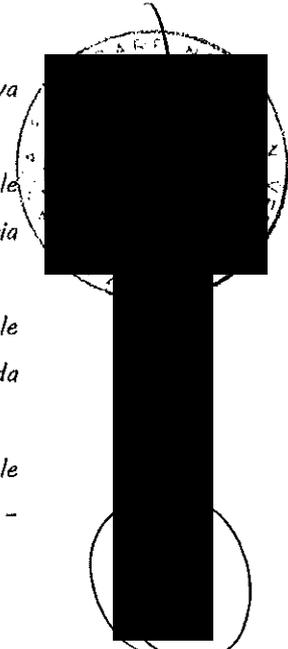
Complessivamente il complesso edilizio è composto da nove appartamenti e nove garage per ciascuna palazzina dotata di ascensore e dalle parti comuni per l'accesso alle stesse.

L'edificio è stato autorizzato con PdC prot. n. 2004/0126SZ del 05-07-2004 e successiva DIA in Variante in data 21-10-2005 con prot. 2005/1687SZ e dichiarato agibile con domanda presentata in data 20-12-2005 con prot. n. 31-320 così dichiarato nell'atto notarile di acquisto.

Detto complesso edilizio immobile è situato in zona periferica rispetto al centro del Comune di Suzzara (MN), ma comunque ben servito e collegato ai principali servizi tra i quali anche l'ospedale.

Gli immobili oggetto di valutazione sono:

1. un appartamento per civile abitazione non di lusso posto al piano primo (secondo fuori terra) ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno



*Controllato*

un disimpegno ed un piccolo balcone. Al piano terra c'è una piccola cantina quale pertinenza esclusiva;

2. un'autorimessa posta al piano terra nel sedime della palazzina.

La struttura portante è di tipo a telaio con pilastri e travi in cemento armato e tamponamento in laterizio. I serramenti sono in legno con vetro-camera e con oscuranti in legno a battente, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato.

Il tipo di finitura è di tipo commerciale medio che si usava in quel periodo di costruzione.

Attualmente le unità immobiliari sono libere da persone o cose.

Le unità immobiliari non sono state abitate negli ultimi sei anni ma si presentano in un buono stato di conservazione, pur necessitando di opere di manutenzione ordinaria (pulizia e tinteggiatura).

### PROCEDIMENTO DI STIMA

La procedura di stima è riferita prendendo come riferimento il parametro del "Valore di Mercato" secondo un procedimento sintetico comparativo mediante rilevamento dei prezzi praticati nel mercato di zona attraverso il borsino immobiliare per i cespiti aventi caratteristiche e vocazioni simili a quelli da stimare ed anche attraverso i valori OMI di riferimento forniti dall'Agenzia delle Entrate in riferimento alla registrazione degli atti di compravendita nel secondo semestre del 2021.

Alla luce delle ricerche eseguite si può dedurre che un prezzo di mercato medio per la tipologia di appartamento oggetto di valutazione possa essere ricompresa tra gli 800,00 €/mq ed i 1.100,00 €/mq, pertanto un valore approssimativo corretto è pari a 975,00 €/mq, mentre per le autorimesse al piano terra si può tranquillamente attribuire un valore di circa 550,00 €/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto si può ragionevolmente attribuire un valore prudenziale di mercato pari a:

- Sub. 9 (appartamento) avente una superficie commerciale di mq 58 un valore complessivo di € 56.550,00;
- Sub. 30 (autorimessa) avente una superficie commerciale di mq 17 un valore complessivo di € 9.350,00

Per un totale complessivo circa 65.900,00 €

Il valore medio prudenziale è arrotondato ad € 65.000,00 €

*Cont. Alunio D. De*



## CONCLUSIONI

Il sottoscritto, in accordo con gli standard etici e professionali dichiara di non aver agito in conflitto di interesse, di aver svolto l'incarico con indipendenza, obiettività ed imparzialità e che le conclusioni a cui è giunto sono fondate e non sono basate su alcun tipo di pregiudizio.

Il tecnico

Castelluccio geom. Davide

Castelluccio  
Davide Castelluccio

Si allegano:

- estratto di mappa;
- planimetrie catastali dei cespiti oggetto di stima;
- visure catastali dei vari cespiti oggetto di stima;
- elaborato planimetrico con relativo elenco sub-;
- documentazione fotografica.

Castelnuovo del Garda, 22 Giugno 2022

Castelluccio Davide



N. 279'365 Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA  
(Art. 1 n. 4 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2022, duemilaventidue, il giorno 24, ventiquattro, del mese di giugno;

In [redacted]

Davanti a me Dottoressa [redacted] Notaio iscritto al Collegio Notarile di Verona con residenza in Verona;

E' personalmente comparso il signor:

[redacted] nato a Bussolengo il 13 luglio 1974 e domiciliato a [redacted]  
[redacted] codice fiscale: [redacted]

Comparsente della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la perizia che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il Comparsente, il quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

E

richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto e personalmente l'ho letto al Comparsente, che l'approva e per conferma con me Notaio lo sottoscrive alle ore 14:00, quattordici e 20 minuti di [redacted]

Consta

di un foglio scritto a mezzo di sistema informatico con inchiostro indelebile a norma di legge e regolamento da persona di mia fiducia e da me completato.

*Castellio Dhe*

[redacted signature area]



[redacted stamp area]