

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bugnotto Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2016 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	11
Patti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	12

<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	18
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	20
Regolarità edilizia .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2016 del R.G.E. ....	27

<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 32.000,00</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T .....	29



In data 24/05/2016, il sottoscritto Geom. Bugnotto Gino, con studio in via IV Novembre 23 - 46044 - Goito (MN), email sp3gino@libero.it;sp3studio@libero.it, PEC gino.bugnotto@geopec.it, Tel. 0376-60021 cell. 339-3015983, Fax 0376 438912, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Appartamento di civile abitazione, al piano primo, identificato catastalmente al F° 26 particella 148 sub 301. La costruzione risale a prima del anno 1967, nel corso degli anni l'alloggio è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria che ne hanno sostituito e rinnovato alcuni elementi di finitura, rivestimenti, pavimenti, serramenti e intonaci, senza modificare o alterarne l'aspetto originario.

L'alloggio è composto da ampio ingresso corridoio che distribuisce alla cucina, al soggiorno, a due camere da letto ed al balcone.

L'altezza interna dei locali è di 2,70 m., i locali sono regolari, di buona dimensione e bene illuminati.

L'impianto elettrico e di vecchia formazione, è sotto traccia con gruppi e frutti incassati, non c'è dichiarazione di conformità.

L'impianto di riscaldamento non è esistente.

Il bagno realizzato sulla terrazza è alimentato da boiler posizionato nel disbrigo d'accesso e non c'è dichiarazione di conformità.

L'unità ha accesso dal portico e dal vano scale comune.

Il fabbricato ha subito danni dal terremoto del maggio 2012, le strutture sono state sistemate con intervento riparazione danni e miglioramento sismico negli anni 2013/14.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/10/2024.

Custode delle chiavi: IVG So.Ve.Mo Mantova

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito accettazione incarico del 27/05/2024 è stato effettuato nuovo ulteriore sopralluogo in data 04/10/2024 alla presenza del custode delle chiavi IVG So.Ve.Mo Mantova

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Autorimessa al piano terra, identificata catastalmente al F° 26 particella 354 sub 301.

Si tratta di unità immobiliare a vano unico, edificio di vecchia costruzione, realizzato con elementi strutturali tradizionali, muratura in laterizio intonacato, solaio in travetti precopressi e tavelloni e successivo manto di copertura, portone in ferro.

Comprende l'uso del cortile comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/10/2024.

Custode delle chiavi: IVG So.Ve.Mo Mantova

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito accettazione incarico del 27/05/2024 è stato effettuato nuovo ulteriore sopralluogo in data 04/10/2024 alla presenza del custode delle chiavi IVG So.Ve.Mo Mantova

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il procedente ha optato per la certificazione notarile.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il procedente ha optato per la certificazione notarile.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1

---

I confini dell'appartamento identificato alla particella 148 sub. 301 al piano primo sono:

NORD: vuoto su par. 352, per salto di quota sub 303 e sub 302 part. 148.

EST: particella 93

SUD: vuoto su part. 148 cortile comune

OVEST: particella 164

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T

---

I confini dell'autorimessa identificata alla particella 354 sub 301 del foglio 26 al piano terra sono:

NORD: altra unità particella 354  
EST: particella 93  
SUD: sub. 302 particella 354  
OVEST: cortile comune subalterno 304

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,30 mq	81,60 mq	1	81,60 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	1,40 mq	1,40 mq	0,25	0,35 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>2,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,59 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	15,40 mq	0,5	7,70 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>2,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5

		Rendita € 690,00 Piano T-1 Graffato 354 sub 2
Dal 01/01/1992 al 26/05/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 165,27 Piano T-1 Graffato 354 sub 2
Dal 26/05/1998 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 165,27 Piano T-1 Graffato 354 sub 2
Dal 26/11/2003 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 165,27 Piano T-1 Graffato 354 sub 2
Dal 24/01/2006 al 24/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano 1
Dal 24/01/2007 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano 1
Dal 03/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 73 mq Rendita € 178,95 Piano 1

1) La rendita nel periodo dal 31/12/1988 al 01/01/1992 è espressa in Lire.

2) Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario. La rendita espressa nel periodo 01/01/1992 al 26/05/1998 è espressa in Euro.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 31/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 690,00 Piano T-1 Graffato 354 sub 2
Dal 01/01/1992 al 26/05/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 165,27 Piano T-1 Graffato 354 sub 2
Dal 26/05/1998 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 165,27 Graffato 354 sub 2
Dal 26/11/2003 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 148, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 165,27 Graffato 354 sub 2
Dal 24/01/2006 al 24/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 354, Sub. 301 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 29,75 Piano T
Dal 24/01/2007 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 354, Sub. 301 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 29,75 Piano T
Dal 03/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 354, Sub. 301 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 29,75 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 354, Sub. 301 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 29,75 Piano T

1) La rendita nel periodo dal 31/12/1988 al 01/01/1992 è espressa in Lire.

2) Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario. La rendita espressa nel periodo 01/01/1992 al 26/05/1998 è espressa in Euro.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	148	301		A3	3	4,5	73 mq	178,95 €	1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	354	301		C6	4	12	14 mq	29,75 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto tecnico e dalle verifiche effettuate, non risultano particolari precisazioni sul bene di stima.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto tecnico e dalle verifiche effettuate, non risultano particolari precisazioni sul bene di stima.

## PATTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto esperto estimatore e dalle verifiche effettuate, non risultano esserci particolari patti, questioni, condizioni a favore o contro l'uso ed il godimento del bene di stima o che possono essere rilevanti ai fini del trasferimento del bene oggetto di stima, oltre a quello già indicato nelle varie sezioni che compongono la presente stima.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto esperto estimatore e dalle verifiche effettuate, non risultano esserci particolari patti, questioni, condizioni a favore o contro l'uso ed il godimento del bene di stima o che possono essere rilevanti ai fini del trasferimento del bene oggetto di stima, oltre a quello già indicato nelle varie sezioni che compongono la presente stima.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

L'immobile con finiture di tipo economico, considerando lo stato di ordinarietà degli immobili inseriti nel medesimo contesto, si trova nell'insieme in discrete condizioni conservative.

Si precisa che il servizio igienico indipendente ha accesso dalla terrazza comune con altra u.i. facenti parte dell'intero fabbricato.

Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Ci si è limitati ad effettuare un sopralluogo esterno all'u.i. pertanto non si conosce il suo stato conservativo all'interno, ma ci si è limitati esclusivamente a vedere il portone metallico carraio in discrete condizioni.

Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Comprende:

- cortile comune sub. 304, del portico comune e del vano scala comune sub 303, sempre della particella 148,

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Comprende l'uso del cortile comune sub. 304 part. 148

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Esiste vodagione dal cortile comune per la pubblica via.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Esiste vodagione dal cortile comune per la pubblica via.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

L'unità immobiliare è costituita da appartamento distribuito al piano primo ricavato in un fabbricato di tre piani situato in Via Blaise Pascal civico n° 8, con servizio igienico sulla terrazza comune al piano primo. All'immobile si accede dal portico e dal vano scala comune del complesso immobiliare costituito da più alloggi.

L'ingresso del fabbricato è costituito da porta in legno con serratura elettrica.

Salito il vano scala comune al piano primo sulla terrazza sono stati ricavati i servizi igienici per entrambi gli alloggi.

Dopo altra mezza rampa di scale si raggiunge un ristretto pianerottolo con porta in legno a vetri per l'accesso all'appartamento.

Entrati nell'appartamento ci si trova nell'ampio corridoio di ingresso a forma rettangolare che distribuisce ai vari locali, a sinistra la prima porta distribuisce alla cucina, la seconda porta al soggiorno, a destra vi sono due porte che distribuiscono alle due camere da letto una singola ed una matrimoniale.

Per raggiungere il bagno, sulla terrazza comune, bisogna uscire dall'alloggio e scendere una rampa di scale.

I locali dell'alloggio hanno altezza utile di 2,70 m.

Le strutture portanti verticali sono in mattoni pieni, le strutture portanti orizzontali sono in latero cemento.

I locali sono suddivisi con tramezzi in laterizio intonacati.

La copertura è in latero cemento e coppi.

Le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

La scala condominiale è autoportante in gradini di graniglia.

La pavimentazione del vano scala è in ceramica.

Gli infissi interni ed esterni dell'abitazione sono in legno con vetro singolo, con tapparelle in plastica.

Le porte interne sono in legno.

I pavimenti sono in ceramica di modesta fattura in tinte varie come il rivestimento del bagno.

Gli ambienti interni sono tutti intonacati e tinteggiati.

Il bagno è composto da lavandino, vaso bidet e vaso wc, piatto doccia.

L'impianto sanitario è derivato da boiler istantaneo, installato nella terrazza comune e i sanitari installati sono in ceramica di media qualità come anche le rubinetterie in acciaio.

L'impianto di riscaldamento non esiste ma nei locali ci sono stufette indipendenti elettriche.  
L'impianto fognario risulta allacciato alla rete fognaria comunale.  
L'impianto elettrico è fatiscente, non risultano reperibili dichiarazioni di conformità alle norme.  
Nel complesso l'immobile ha caratteristiche di finitura di tipo popolare.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

L'unità immobiliare è costituita da autorimessa al piano terra facente parte di un edificio a piano unico, suddiviso in tre autorimesse.  
All'immobile si accede attraverso il cortile comune.  
Il posto auto è la porzione centrale dell'edificio ed è chiuso con portone in metallo e delimitato da murature intonacate esternamente.  
La struttura del solaio di copertura, in pendenza, è in travetti precompressi e tavelloni in laterizio. L'altezza interna del locale va da 2,00 a 2,40 mt.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

Le chiavi sono dal custode So.Ve.Mo Mantova

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Le chiavi sono dal custode So.Ve.Mo Mantova

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1988 al 26/05/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Aperti	31/12/1980	44283	
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	23/01/1989	906	671
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/05/1998 al 26/11/2003	**** Omissis ****	<b>Scrittura Privata di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Binelli	26/05/1998	67338	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	05/06/1998	5080	3429
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2003 al 03/04/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Natale Bellutti	26/11/2003	105185	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	04/12/2003	17447	10710
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/04/2008 al 03/10/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Rizzo	03/04/2008	8103	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	04/04/2008	4603	2763
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1998 al 26/11/2003	**** Omissis ****	<b>Scrittura Privata di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Binelli	26/05/1998	67338	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	05/06/1998	5080	3429
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 26/11/2003 al 03/04/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Natale Bellutti	26/11/2003	105185	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	04/12/2003	17447	10710
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/04/2008 al 03/10/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Notaio Francesco Rizzo	03/04/2008	8103	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	04/04/2008	4603	2763
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 03/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
 Iscritto a Mantova il 03/11/2023  
 Reg. gen. 13433 - Reg. part. 2154  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 72.700,00  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Natale Bellutti  
 Data: 26/11/2003  
 N° repertorio: 105186  
 Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste: - Cancellazione di Pignoramento € 262,00 - Cancellazione di Ipoteca Volontaria € 35,00

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 04/04/2024

Reg. gen. 4478 - Reg. part. 3321

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale in data 11/03/2024 al n. 628. Formalità a carico della procedura per € 66.670,68 oltre interessi e spese. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste: - Cancellazione di Pignoramento € 262,00 - Cancellazione di Ipoteca Volontaria € 35,00

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste:

- Cancellazione di Pignoramento € 262,00;

- Cancellazione di Ipoteca Volontaria € 35,00;

ISCRIZIONE NN. 13433/2154 del 03/11/2023

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/11/2003 numero di repertorio 105186 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

capitale € 72.700,00 Totale € 109.050,00

Grava su Moglia Foglio 26 Particella 148 Subalterno 301 con unità precedente identificata da Foglio 26 Particella 148 Subalterno 2 Foglio 26 Particella 354 Subalterno 2, Moglia Foglio 26 Particella 354 Subalterno 301 con unità precedente identificata da Foglio 26 Particella 148 Subalterno 2 Foglio 26 Particella 354 Subalterno 2

In rettifica alla formalità del 04/12/2003 NN. 17448/4157 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONE NN. 4478/3321 del 04/04/2024

nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/03/2024 numero di repertorio 628 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Mantova sede Mantova

a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Grava su Moglia Foglio 26 Particella 148 Subalterno 301 Particella 354 Subalterno 301

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 03/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Mantova il 03/11/2023

Reg. gen. 13433 - Reg. part. 2154

Quota: 1/1

Importo: € 72.700,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Natale Bellutti

Data: 26/11/2003

N° repertorio: 105186

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste: - Cancellazione di Pignoramento € 262,00 - Cancellazione di Ipoteca Volontaria € 35,00

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 04/04/2024

Reg. gen. 4478 - Reg. part. 3321

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale in data 11/03/2024 al n. 628. Formalità a carico della procedura per € 66.670,68 oltre interessi e spese. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste: - Cancellazione di Pignoramento € 262,00 - Cancellazione di Ipoteca Volontaria € 35,00

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste:

- Cancellazione di Pignoramento € 262,00;

- Cancellazione di Ipoteca Volontaria € 35,00;

ISCRIZIONE NN. 13433/2154 del 03/11/2023

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/11/2003 numero di repertorio 105186 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

capitale € 72.700,00 Totale € 109.050,00

Grava su Moglia Foglio 26 Particella 148 Subalterno 301 con unità precedente identificata da Foglio 26 Particella 148 Subalterno 2 Foglio 26 Particella 354 Subalterno 2, Moglia Foglio 26 Particella 354 Subalterno 301 con unità precedente identificata da Foglio 26 Particella 148 Subalterno 2 Foglio 26 Particella 354

Subalterno 2

In rettifica alla formalità del 04/12/2003 NN. 17448/4157 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONE NN. 4478/3321 del 04/04/2024

nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/03/2024 numero di repertorio 628 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Mantova sede Mantova

a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Grava su Moglia Foglio 26 Particella 148 Subalterno 301 Particella 354 Subalterno 301

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Il comune di Moglia, dotato di vigente PGT (Variante n. 2 adottata dal Consiglio Comunale il 04/08/2018 con delibera n. 33 e approvato il 13/12/2018 con delibera n. 43), ha inserito il fabbricato in oggetto in "Ambiti del tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale".

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Il comune di Moglia, dotato di vigente PGT (Variante n. 2 adottata dal Consiglio Comunale il 04/08/2018 con delibera n. 33 e approvato il 13/12/2018 con delibera n. 43), ha inserito il fabbricato in oggetto in "Ambiti del tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come dichiarato nell'atto di provenienza l'immobile è antecedente il 01/09/1967.

In data 20/05/2012 a seguito del grave evento sismico che aveva colpito la zona, il Comune di Moglia aveva emanato "Ordinanza di Divieto Temporaneo dell'uso dell'immobile".

Con pratica edilizia n° 2013/1319MGE del 13/07/2013 era stato presentato intervento di manutenzione straordinaria per "Opere di riparazione danni e miglioramento sismico dell'immobile".

Terminato l'intervento in data 11/12/2014 il Comune di Moglia revocava l'Ordinanza precedentemente emanata.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come dichiarato nell'atto di provenienza l'immobile è antecedente il 01/09/1967.

In data 20/05/2012 a seguito del grave evento sismico che aveva colpito la zona, il Comune di Moglia aveva emanato "Ordinanza di Divieto Temporaneo dell'uso dell'immobile".

Con pratica edilizia n° 2013/1319MGE del 13/07/2013 era stato presentato intervento di manutenzione straordinaria per "Opere di riparazione danni e miglioramento sismico dell'immobile".

Terminato l'intervento in data 11/12/2014 il Comune di Moglia revocava l'Ordinanza precedentemente emanata.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pur facente parte di un complesso condominiale con beni comuni non censibili, non è stato costituito il condominio, di conseguenza i rapporti sono regolati dai dettami della legislazione vigente.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Pur facente parte di un complesso condominiale con beni comuni non censibili, non è stato costituito il condominio, di conseguenza i rapporti sono regolati dai dettami della legislazione vigente.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1  
Appartamento di civile abitazione, al piano primo, identificato catastalmente al F° 26 particella 148 sub 301. La costruzione risale a prima del anno 1967, nel corso degli anni l'alloggio è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria che ne hanno sostituito e rinnovato alcuni elementi di finitura, rivestimenti, pavimenti, serramenti e intonaci, senza modificare o alterarne l'aspetto originario. L'alloggio è composto da ampio ingresso corridoio che distribuisce alla cucina, al soggiorno, a due camere da letto ed al balcone. L'altezza interna dei locali è di 2,70 m., i locali sono regolari, di buona dimensione e bene illuminati. L'impianto elettrico e di vecchia formazione, è sotto traccia con gruppi e frutti incassati, non c'è dichiarazione di conformità. L'impianto di riscaldamento non è esistente. Il bagno realizzato sulla terrazza è alimentato da boiler posizionato nel disbrigo d'accesso e non c'è dichiarazione di conformità. L'unità ha accesso dal portico e dal vano scale comune. Il fabbricato ha subito danni dal terremoto del maggio 2012, le strutture sono state sistemate con intervento riparazione danni e miglioramento sismico negli anni 2013/14.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 148, Sub. 301, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.877,50  
La determinazione del valore totale dell'unità immobiliare in oggetto è stata fatta da un procedimento di comparazione con valori di compravendita rilevati nella zona di Moglia.  
Il valore unitario di stima è desunto da una media ponderale fra i valori di mercato locali e i valori statistici del servizio OMI.  
I valori di mercato sono stati rilevati da un'indagine presso le agenzie immobiliari locali, dalle quali si è

avuto un valore fra i 440,00 e 500,00 €/mq..

L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha determinato un valore medio di mercato degli immobili, suddiviso per la stessa tipologia e stato di conservazione dell'immobile in oggetto, un valore compreso in un intervallo che varia fra i 400,00/460,00 € al mq.

Si è quindi ritenuto corretto applicare un valore di 450,00 € al mq..

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T  
Autorimessa al piano terra, identificata catastalmente al F° 26 particella 354 sub 301. Si tratta di unità immobiliare a vano unico, edificio di vecchia costruzione, realizzato con elementi strutturali tradizionali, muratura in laterizio intonacato, solaio in travetti precopresi e tavelloni e successivo manto di copertura, portone in ferro. Comprende l'uso del cortile comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 354, Sub. 301, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.465,00

La determinazione del valore totale dell'unità immobiliare in oggetto è stata fatta da un procedimento di comparazione con valori di compravendita rilevati nella zona di Moglia.

Il valore unitario di stima è desunto da una media ponderale fra i valori di mercato locali e i valori statistici del servizio OMI.

I valori di mercato sono stati rilevati da un'indagine presso le agenzie immobiliari locali, dalle quali si è avuto un valore fra i 440,00 e 500,00 €/mq..

L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha determinato un valore medio di mercato degli immobili, suddiviso per la stessa tipologia e stato di conservazione dell'immobile in oggetto, un valore compreso in un intervallo che varia fra i 400,00/460,00 € al mq.

Si è quindi ritenuto corretto applicare un valore di 450,00 € al mq..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1	83,59 mq	450,00 €/mq	€ 36.877,50	100,00%	€ 36.877,50
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T	7,85 mq	450,00 €/mq	€ 3.465,00	100,00%	€ 3.465,00
				Valore di stima:	€ 40.342,50

Valore di stima: € 40.342,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per esecuzione immobiliare	10,00	%

Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
-------------------------------	-------	---

**Valore finale di stima: € 32.000,00**

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare accusano il tempo ristretto per la loro vendita e inoltre l'andamento del mercato immobiliare è in un periodo di flessione della domanda.

Anche il Comune di Moglia non presenta una particolare vivacità commerciale e risente dell'andamento generale, infatti i prezzi degli immobili sono diminuiti del -3,9% negli ultimi 12 mesi.

Questi aspetti negativi inducono ad applicare al valore di stima di € 40.342,50 un deprezzamento del 20%, pertanto il valore finale arrotondato è pari a € 32.274,00 che si arrotonda in difetto ad € 32.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono riserve e particolarità.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Goito, li 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bugnotto Gino

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01-Mappa attuale (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 02-Visure catastali (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 03-Planimetrie in atti (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 04-Pratiche edilizie
- ✓ N° 5 Altri allegati - 05-Dichiarazione affitto (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 6 Foto - 06-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 07-Certificato anagrafico di stato civile (Aggiornamento al 17/05/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 08-Atti di provenienza



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1  
Appartamento di civile abitazione, al piano primo, identificato catastalmente al F° 26 particella 148 sub 301. La costruzione risale a prima del anno 1967, nel corso degli anni l'alloggio è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria che ne hanno sostituito e rinnovato alcuni elementi di finitura, rivestimenti, pavimenti, serramenti e intonaci, senza modificare o alterarne l'aspetto originario. L'alloggio è composto da ampio ingresso corridoio che distribuisce alla cucina, al soggiorno, a due camere da letto ed al balcone. L'altezza interna dei locali è di 2,70 m., i locali sono regolari, di buona dimensione e bene illuminati. L'impianto elettrico è di vecchia formazione, è sotto traccia con gruppi e frutti incassati, non c'è dichiarazione di conformità. L'impianto di riscaldamento non è esistente. Il bagno realizzato sulla terrazza è alimentato da boiler posizionato nel disbrigo d'accesso e non c'è dichiarazione di conformità. L'unità ha accesso dal portico e dal vano scale comune. Il fabbricato ha subito danni dal terremoto del maggio 2012, le strutture sono state sistemate con intervento riparazione danni e miglioramento sismico negli anni 2013/14. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 148, Sub. 301, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il comune di Moglia, dotato di vigente PGT (Variante n. 2 adottata dal Consiglio Comunale il 04/08/2018 con delibera n. 33 e approvato il 13/12/2018 con delibera n. 43), ha inserito il fabbricato in oggetto in "Ambiti del tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale".
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T  
Autorimessa al piano terra, identificata catastalmente al F° 26 particella 354 sub 301. Si tratta di unità immobiliare a vano unico, edificio di vecchia costruzione, realizzato con elementi strutturali tradizionali, muratura in laterizio intonacato, solaio in travetti precopressi e tavelloni e successivo manto di copertura, portone in ferro. Comprende l'uso del cortile comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 354, Sub. 301, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il comune di Moglia, dotato di vigente PGT (Variante n. 2 adottata dal Consiglio Comunale il 04/08/2018 con delibera n. 33 e approvato il 13/12/2018 con delibera n. 43), ha inserito il fabbricato in oggetto in "Ambiti del tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale".

**Prezzo base d'asta: € 32.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2016 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Moglia (MN) - Via Blaise Pascal n. 8, edificio 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 148, Sub. 301, Categoria A3	<b>Superficie</b>	83,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile con finiture di tipo economico, considerando lo stato di ordinarietà degli immobili inseriti nel medesimo contesto, si trova nell'insieme in discrete condizioni conservative. Si precisa che il servizio igienico indipendente ha accesso dalla terrazza comune con altra u.i. facenti parte dell'intero fabbricato. Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione, al piano primo, identificato catastalmente al F° 26 particella 148 sub 301. La costruzione risale a prima del anno 1967, nel corso degli anni l'alloggio è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria che ne hanno sostituito e rinnovato alcuni elementi di finitura, rivestimenti, pavimenti, serramenti e intonaci, senza modificare o alterarne l'aspetto originario. L'alloggio è composto da ampio ingresso corridoio che distribuisce alla cucina, al soggiorno, a due camere da letto ed al balcone. L'altezza interna dei locali è di 2,70 m., i locali sono regolari, di buona dimensione e bene illuminati. L'impianto elettrico è di vecchia formazione, è sotto traccia con gruppi e frutti incassati, non c'è dichiarazione di conformità. L'impianto di riscaldamento non è esistente. Il bagno realizzato sulla terrazza è alimentato da boiler posizionato nel disbrigo d'accesso e non c'è dichiarazione di conformità. L'unità ha accesso dal portico e dal vano scale comune. Il fabbricato ha subito danni dal terremoto del maggio 2012, le strutture sono state sistemate con intervento riparazione danni e miglioramento sismico negli anni 2013/14.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Moglia (MN) - Via Blaise Pascal snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 354, Sub. 301, Categoria C6	<b>Superficie</b>	7,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ci si è limitati ad effettuare un sopralluogo esterno all'u.i. pertanto non si conosce il suo stato conservativo all'interno, ma ci si è limitati esclusivamente a vedere il portone metallico carraio in discrete condizioni. Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano terra, identificata catastalmente al F° 26 particella 354 sub 301. Si tratta di unità immobiliare a vano unico, edificio di vecchia costruzione, realizzato con elementi strutturali tradizionali, muratura in laterizio intonacato, solaio in travetti precopressi e tavelloni e successivo manto di copertura, portone in ferro. Comprende l'uso del cortile comune.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL N. 8, EDIFICIO 1, PIANO 1

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Mantova il 03/11/2023  
Reg. gen. 13433 - Reg. part. 2154  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.700,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Natale Bellutti  
Data: 26/11/2003  
N° repertorio: 105186  
Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste: - Cancellazione di Pignoramento € 262,00 - Cancellazione di Ipoteca Volontaria € 35,00

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 04/04/2024  
Reg. gen. 4478 - Reg. part. 3321  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale in data 11/03/2024 al n. 628. Formalità a carico della procedura per € 66.670,68 oltre interessi e spese. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste: - Cancellazione di Pignoramento € 262,00 - Cancellazione di Ipoteca Volontaria € 35,00

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BLAISE PASCAL SNC, PIANO T

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Mantova il 03/11/2023  
Reg. gen. 13433 - Reg. part. 2154  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.700,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Natale Bellutti

Data: 26/11/2003

N° repertorio: 105186

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste: - Cancellazione di Pignoramento € 262,00 - Cancellazione di Ipoteca Volontaria € 35,00

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 04/04/2024

Reg. gen. 4478 - Reg. part. 3321

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale in data 11/03/2024 al n. 628. Formalità a carico della procedura per € 66.670,68 oltre interessi e spese. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste: - Cancellazione di Pignoramento € 262,00 - Cancellazione di Ipoteca Volontaria € 35,00