



TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caleffi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2022 del R.G.E.	23

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.477,85		23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....		24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	24	
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2.....		24



In data 08/08/2022, il sottoscritto Geom. Caleffi Marco, con studio in Via Tazzoli, 2 - 46013 - Canneto sull'Oglio (MN), email info@studiotecnicocaleffi.it, PEC marco.caleffi@geopec.it, Tel. 338 4823441, Fax 0376 1851267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2

 DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2**

Abitazione con annessi garage ed area cortiliva siti in zona periferica del centro storico del Comune di San Benedetto Po in prossimità dell'argine fluviale sud. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali, direzionali e di piccolo artigianato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Garage annesso ad immobile con abitazione ed area cortiliva il tutto sito in zona periferica del centro storico del Comune di San Benedetto Po in prossimità dell'argine fluviale sud. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali, direzionali e di piccolo artigianato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

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)

In data 15/04/2014 con Provvedimento del Tribunale di Mantova n. 543/2014 è stata omologata la separazione consensuale fra l'esecutato ed il coniuge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

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)

In data 15/04/2014 con Provvedimento del Tribunale di Mantova n. 543/2014 è stata omologata la separazione consensuale fra l'esecutato ed il coniuge.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

quanto all'area pertinenziale i confini, da nord in senso orario, sono i seguenti: part. 428,429,590,strada pubblica, part.427,425. Tutte le particelle appartengono al fg. 44.

Quanto all'abitazione i confini sono: autorimessa (altro sub. della part. 432) ed area cortiliva

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Da est in senso orario: area cortiliva distinta dalla part. 432 fg. 44, altro sub. della part. 432 e part. 433

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,30 mq	148,89 mq	1	133,56 mq	2,70 m	T-1
Soffitta	63,68 mq	84,45 mq	0,33	27,87 mq	2,20 m	1-2
Locale di deposito	1,90 mq	2,08 mq	0,20	0,42 mq	2,00 m	T
Cortile	585,00 mq	585,00 mq	0,18	105,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				267,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	43,90 mq	49,84 mq	1	49,84 mq	5,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				49,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 434 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 247,90 Piano T-1-2 Graffato 432-433
Dal 30/09/2002 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 433 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 247,90 Piano T-1-2 Graffato 432-434
Dal 30/01/2007 al 01/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 432, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 458,48 Piano T-1-2 Graffato 433-434
Dal 01/11/2017 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 432, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 212 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2 Graffato 433-434
Dal 23/10/2024 al 31/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 432, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 205 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2 Graffato 433,434

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 30/06/1987 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 434 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 247,90 Piano T-1-2 Graffato 432-433
Dal 30/09/2002 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 433 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 247,90 Piano T-1-2 Graffato 432-434
Dal 30/01/2007 al 01/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 432, Sub. 302 Categoria C6 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 93,17 Piano terra
Dal 01/11/2017 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 432, Sub. 302 Categoria C6 Cl.1, Cons. 44 Superficie catastale 49 mq Rendita € 93,17 Piano terra
Dal 24/10/2024 al 31/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 432, Sub. 303 Categoria C6 Cl.1, Cons. 59 Superficie catastale 59 mq Rendita € 124,93 Piano terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	432	301		A3	3	8	205 mq	454,48 €	T-1-2	433,434	

Corrispondenza catastale

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

E' stato prodotto un aggiornamento catastale in data 24/10/2024 prot. MN0137880

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	432	303		C6	1	59	59 mq	124,93 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

E' stato prodotto un aggiornamento catastale con DOCFA n. MN 0137887 del 24/10/2024



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Lo stato di manutenzione della porzione residenziale è scadente a causa della vetustà dell'edificio, della mancata manutenzione e di alcuni danneggiamenti conseguenti ad infiltrazioni di acqua fra i piani. In più l'edificio è di qualità costruttiva estremamente modesta sia nelle strutture che nelle finiture

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Lo stato di conservazione è scadente sia per la bassa qualità del manufatto che per la mancanza di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Non vi sono parti comuni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Edificio in muratura ordinaria intonacata internamente ed esternamente, solai e tetto in legno e tavelloni con la sola eccezione della porzione ovest che, essendo stata costruita in un secondo tempo, ha il tetto in pannelli di laterizio, manto di copertura in coppi, lattoneria in lamiera. All'interno: pavimenti in graniglia, scala in muratura e marmo, serramenti vecchi in legno con oscurante esterno cieco, porte interne in legno di tipo assortito, rivestimenti di bagno e cucina con piccole mattonelle color pastello, una stanza con tappezzeria, impianto elettrico quasi completamente fuori traccia come l'impianto idraulico, riscaldamento (non funzionante) con caldaia a gas Ferroli installata in locale di servizio ed affiancata da boiler elettrico da 10 lt, radiatori in alluminio, approvvigionamento idrico da pozzo.

La rete fognaria è probabilmente intasata come dimostra il mancato deflusso dell'acqua nel lavabo.

Il terreno pertinenziale è incolto e presenta una folta vegetazione che ricopre parzialmente anche i fabbricati presenti fra cui una vecchia latrina fatiscente.

Le baracche realizzate a ridosso del garage e nell'angolo nord-ovest del cortile sono da rimuovere in quanto abusive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Porzione di edificio costruita in muratura di mattoni pieni parzialmente intonacati, soppalco e tetto in legno e laterizio, manto di copertura in coppi. Il pavimento è in terra battuta e cemento sconnesso, i serramenti in legno scadente, il portone in metallo leggero.

Si segnalano le condizioni di degrado del manto di copertura che richiede interventi urgenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Occupato dall'esecutato che vive solo.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Occupato dall'esecutato che vive solo.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 30/09/2002 al 01/11/2017	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/09/2002		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DI MANTOVA		03/04/2004	5138	3348
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/11/2017 al 17/10/2024	**** Omissis ****	AGENZIA DI SUZZARA	31/03/2003	63	394
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/11/2017		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DI MANTOVA		28/03/2024	4098	3022
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DI SUZZARA		26/03/2024	113358	888888

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 risulta attualmente invariata.

L'eredità di cui alla denuncia di successione trascritta il 03/04/2004 è stata accettata con atto trascritto a Mantova in data 10/03/2010 n. 2908/1790.DIE®

Successivamente al pignoramento (23/06/2022) è stata trascritta la Denuncia di successione in morte di ##Nicocelli Bruna# madre dell'esecutato che, per l'effetto, è divenuto pieno proprietario dei beni pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/09/2002 al 01/11/2017	**** Omissis ****	dichiarazione di successione
Rogante	Data	Repertorio N°
	30/09/2002	



Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
AGENZIA DI MANTOVA	03/04/2004	5138	3348	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
AGENZIA DI SUZZARA	31/03/2003	63	394	
Dal 01/11/2017 al 17/10/2024	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	01/11/2017			
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
AGENZIA DI MANTOVA	28/03/2024	4098	3022	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
AGENZIA DI SUZZARA	26/03/2024	113358	888888	

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 risulta attualmente invariata.

L'eredità di cui alla denuncia di successione trascritta il 03/04/2004 è stata accettata con atto trascritto a Mantova in data 10/03/2010 n. 2908/1790.

Successivamente al pignoramento (23/06/2022) è stata trascritta la Denuncia di successione in morte di ##Nicocelli Bruna# madre dell'esecutato che, per l'effetto, è divenuto pieno proprietario dei beni pignorati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a MANTOVA il 09/03/2010

Reg. gen. 2829 - Reg. part. 555

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Rogante: MELE CARLA

Data: 03/03/2010

N° repertorio: 10540

N° raccolta: 3440



- **IPOTECA CON. AMM** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a MANTOVA il 31/10/2017

Reg. gen. 12672 - Reg. part. 1926

Importo: € 56.292,36

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

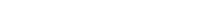
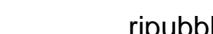
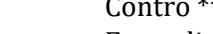
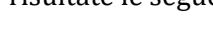
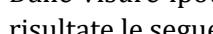
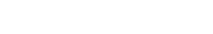
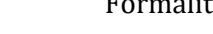
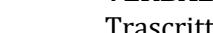
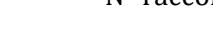
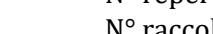
Capitale: € 28.146,18

Rogante: AGENZIA ENTRATE

Data: 30/10/2017

N° repertorio: 1275

N° raccolta: 6417





Capitale: € 95.000,00

Rogante: MELE CARLA

Data: 03/03/2010

N° repertorio: 10540

N° raccolta: 3440



- **IPOTECA CON. AMM** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a MANTOVA il 31/10/2017

Reg. gen. 12672 - Reg. part. 1926

Importo: € 56.292,36

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.146,18

Rogante: AGENZIA ENTRATE

Data: 30/10/2017

N° repertorio: 1275

N° raccolta: 6417



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 23/06/2022

Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5894

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

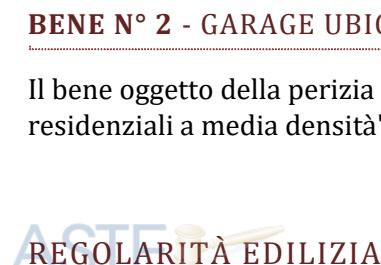


NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Il bene oggetto della perizia è posizionato, all'interno del PGT vigente, in zona definita "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" di cui all'art. 7 - TITOLO IV delle NTA



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Il bene oggetto della perizia è posizionato, all'interno del PGT vigente, in zona definita "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" di cui all'art. 7 TITOLO IV delle NTA



REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2



L'immobile non 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.

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata in data 12/09/2022 al Comune di S.Benedetto Po quest'ultimo, in data 02/02/2023, ha messo nella disponibilità dello scrivente la seguente documentazione:

* autorizzazione alla esecuzione di opere edilizie n. 67 di P.G. Prat. Edile n. 67 del 28/06/1966 per "ampliamento di una casa di abitazione posta in via Mazzini al n. 31".

In data 31/05/1967 n. 401 di pratica l'immobile ha ottenuto il rilascio di un documento di "Lavori edili eseguiti" in cui il Consorzio di vigilanza igienica e profilassi, in merito all'"ampliamento della casa di abitazione con servizi igienici e relativa fogna biologica con disperdimento dei liquami in drenaggi tub. sott." comunicava al Comune "che i lavori eseguiti sono rispondenti ai requisiti igienico-sanitari, pertanto sono idonei all'uso di cui alla domanda.

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.

Rispetto al progetto approvato (ancorchè ante 1967) vi è sostanziale conformità.

Ciò nonostante nel cortile pertinenziale sono state realizzate alcune opere che, sebbene di modesta qualità, sono prive di titolo edilizio e dei requisiti civilistici necessari e quindi dovranno essere rimosse. Nella fattispecie:

* rustici addossati alla parete nord del garage;

* rustico realizzato sulla particella 432 a confine con le particelle 427-425-428

(vedasi documentazione fotografica)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

L'immobile non 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.

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata in data 12/09/2022 al Comune di S.Benedetto Po quest'ultimo, in data 02/02/2023, ha messo nella disponibilità dello scrivente la seguente documentazione:

* autorizzazione alla esecuzione di opere edilizie n. 67 di P.G. Prat. Edile n. 67 del 28/06/1966 per "ampliamento di una casa di abitazione posta in via Mazzini al n. 31".

In data 31/05/1967 n. 401 di pratica l'immobile ha ottenuto il rilascio di un documento di "Lavori edili eseguiti" in cui il Consorzio di vigilanza igienica e profilassi, in merito all'"ampliamento della casa di abitazione con servizi igienici e relativa fogna biologica con disperdimento dei liquami in drenaggi tub. sott." comunicava al Comune "che i lavori eseguiti sono rispondenti ai requisiti igienico-sanitari, pertanto sono idonei all'uso di cui alla domanda.



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.



Rispetto al progetto approvato (ancorchè ante 1967) vi è sostanziale conformità.

Ciò nonostante nel cortile pertinenziale sono state realizzate alcune opere che, sebbene di modesta qualità, sono prive di titolo edilizio e dei requisiti civilistici necessari e quindi dovranno essere rimosse. Nella fattispecie:

- * rustici addossati alla parete nord del garage;
- * rustico realizzato sulla particella 432 a confine con le particelle 427-425-428
(vedasi documentazione fotografica)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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 San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2
Abitazione con annessi garage ed area cortiliva siti in zona periferica del centro storico del Comune di San Benedetto Po in prossimità dell'argine fluviale sud. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali, direzionali e di piccolo artigianato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 432, Sub. 301, Categoria A3, Graffato 433,434
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.145,00
Vista la presenza di diversi elementi di comparazione la stima è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2
Garage annesso ad immobile con abitazione ed area cortiliva il tutto sito in zona periferica del centro storico del Comune di San Benedetto Po in prossimità dell'argine fluviale sud. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali, direzionali e di piccolo artigianato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 432, Sub. 303, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.476,00
Vista la presenza di diversi elementi di comparazione la stima è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	267,15 mq	300,00 €/mq	€ 80.145,00	100,00%	€ 80.145,00
Bene N° 2 - Garage San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2	49,84 mq	150,00 €/mq	€ 7.476,00	100,00%	€ 7.476,00
Valore di stima:					€ 87.621,00



Valore di stima: € 87.621,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento		Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia		10,00	%
Altro: DEMOLIZIONE FABBRICATI ABUSIVI NON SANABILI		5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione		5,00	%

Valore finale di stima: € 69.477,85



E' stato possibile utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo grazie alla presenza di un sufficiente numero di elementi di confronto.

La necessità di demolizione di alcuni edifici privi di titolo edilizio deriva dalla loro impossibilità di ottenimento di sanatoria in quanto, secondo la normativa vigente, carenti degli elementi edilizi e urbanistici necessari.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nulla da segnalare



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.

Canneto sull'Oglio, li 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caleffi Marco

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DATI CATASTALI (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - titoli edilizi (Aggiornamento al 02/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - aggiornamenti catastali (Aggiornamento al 23/10/2024)



✓ N° 1 Altri allegati - stralcio PGT (Aggiornamento al 23/10/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - certificati anagrafici (Aggiornamento al 15/09/2022)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2
Abitazione con annessi garage ed area cortiliva siti in zona periferica del centro storico del Comune di San Benedetto Po in prossimità dell'argine fluviale sud. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali, direzionali e di piccolo artigianato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 432, Sub. 301, Categoria A3, Graffato 433,434 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della perizia è posizionato, all'interno del PGT vigente, in zona definita "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" di cui all'art. 7 - TITOLO IV delle NTA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2
Garage annesso ad immobile con abitazione ed area cortiliva il tutto sito in zona periferica del centro storico del Comune di San Benedetto Po in prossimità dell'argine fluviale sud. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali, direzionali e di piccolo artigianato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 432, Sub. 303, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della perizia è posizionato, all'interno del PGT vigente, in zona definita "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" di cui all'art. 7 TITOLO IV delle NTA

Prezzo base d'asta: € 69.477,85

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.477,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 432, Sub. 301, Categoria A3, Graffato 433,434	Superficie	267,15 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione della porzione residenziale è scadente a causa della vetustà dell'edificio, della mancata manutenzione e di alcuni danneggiamenti conseguenti ad infiltrazioni di acqua fra i piani. In più l'edificio è di qualità costruttiva estremamente modesta sia nelle strutture che nelle finiture		
Descrizione:	Abitazione con annessi garage ed area cortiliva siti in zona periferica del centro storico del Comune di San Benedetto Po in prossimità dell'argine fluviale sud. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali, direzionali e di piccolo artigianato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato che vive solo.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - via Mazzini n. 27, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 432, Sub. 303, Categoria C6	Superficie	49,84 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è scadente sia per la bassa qualità del manufatto che per la mancanza di manutenzione		
Descrizione:	Garage annesso ad immobile con abitazione ed area cortiliva il tutto sito in zona periferica del centro storico del Comune di San Benedetto Po in prossimità dell'argine fluviale sud. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali, direzionali e di piccolo artigianato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato che vive solo.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 09/03/2010
Reg. gen. 2829 - Reg. part. 555
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: MELE CARLA
Data: 03/03/2010
N° repertorio: 10540
N° raccolta: 3440
- **IPOTECA CON. AMM** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a MANTOVA il 31/10/2017
Reg. gen. 12672 - Reg. part. 1926
Importo: € 56.292,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.146,18
Rogante: AGENZIA ENTRATE
Data: 30/10/2017
N° repertorio: 1275
N° raccolta: 6417

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 23/06/2022
Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5894
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA MAZZINI N. 27, PIANO T-1-2



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 09/03/2010





Reg. gen. 2829 - Reg. part. 555

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Rogante: MELE CARLA

Data: 03/03/2010

N° repertorio: 10540

N° raccolta: 3440



- **IPOTECA CON. AMM** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a MANTOVA il 31/10/2017

Reg. gen. 12672 - Reg. part. 1926

Importo: € 56.292,36

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.146,18

Rogante: AGENZIA ENTRATE

Data: 30/10/2017

N° repertorio: 1275

N° raccolta: 6417



Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 23/06/2022

Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5894

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

