

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.000,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

In data 01/07/2024, il sottoscritto Ing. Savoldini Giovanni, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@libero.it, PEC giovanni.savoldini@ingpec.eu, Tel. 328 7688218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - via Trieste 182B

DESCRIZIONE

Si tratta della stima di fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Acquanegra sul Chiese, in località Mosio, in via Trieste 182B.

Si accede all'unità immobiliare mediante piccolo vicolo, traversa della via principale. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, con piccola zona giorno dalla quale si accede dall'area di proprietà, pranzo e cucinotto; mediante una scala si accede al piano primo dotato di bagno, un camera singola e una camera matrimoniale.

L'area privata antistante il fabbricato non risulta recintata e gravata in fatto da servitù a favore dei confinanti; prospiciente il fabbricato risulta presente un box auto, mediante il quale sia accede ad un altro piccolo fabbricato mediante un cortiletto esclusivo ubicato sul retro del box. Sono presenti alcune coperture posticce in suddetto cortile, comunque di facile rimozione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in data 19/09/2024 previo appuntamento con l'esecutata con l'ausilio del custode So.Ve.Mo.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - via Trieste 182B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Nel suo insieme con mapp. 44, 43, 49, 50, 51 altro sub, mapp. 52, 60, 352, fatto salvo fatto più precisi e come in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,20 mq	90,08 mq	1	90,08 mq	2,80 m	T-1
Rustici	37,70 mq	44,87 mq	0,4	17,95 mq	0,00 m	T
Area	41,75 mq	41,75 mq	0,05	4,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non viene considerata nella consistenza complessiva l'area esclusiva prospiciente l'abitazione, in quanto gravata da servitù a favore di terzi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	46	1		A5	2	5,5	95 mq	127,82 €		m,47 e m.51 sub 2

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che risulta presente una difformità nell'estratto mappa che non riporta parte del garage; tale difformità non è comunque tale da inficiare la conformità catastale complessiva. I costi di tale regolarizzazione vengono considerati pari a 1.000€.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo appena sufficiente; risulta presente una infiltrazione nella zona del vano scale e parte dello stesso vano scale risulta isolato in modo fortunoso lungo il confine nord con pannelli di isolante posizionati all'interno del muro di confine; le finiture risultano complessivamente datate e la componente impiantistica del riscaldamento limitata a stufa a legna e stufetta elettrica; i rustici sono in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La corte esclusiva prospiciente la casa risulta gravata in fatto da servitù a favore di terzi (i confinanti in lato ovest); alla corte si accede mediante vicolo che svuota sulla via principale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile in muratura; infissi in legno complessivamente datati; il riscaldamento è possibile solo mediante una stufa a legna al piano terra e una stufetta elettrica al piano primo; il riscaldamento dell'acqua mediante uno scaldabagno; le finiture complessivamente datate.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2002 al 28/06/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Acquaroni	19/12/2002	16105	2598
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**	19/12/2002	6544	4233
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/05/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Acquaroni	28/05/2008	39551	11769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**	16/06/2008	3072	1850
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Iscritto a Mantova il 20/10/2010
Reg. gen. 4896 - Reg. part. 1105
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a a Mantova il 11/06/2024
Reg. gen. 2921 - Reg. part. 2118
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Risultano indicate nel certificato notarile anche l'ipoteca volontaria del 19/12/2002 nn. 6545/1524 cancellata con comunicazione 373 del 9/6/2008, l'ipoteca legata iscritta in data 13/01/2006 nn. 213/69 cancellata con annotazione n. 568 dell'8/5/2006, l'ipoteca legata iscritta in data 19/12/2007 ai nn. 7409/1989 cancellata con annotazione n. 223 dell'8/2/2008 e l'ipoteca volontaria iscritta in data 16/06/2008 ai nn. 3073/659 cancellata con comunicazione. 653 del 20/10/2010.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In data 23/10/2024, a seguito richiesta di accesso atti effettuata in data 20/08/2024, il comune di Acquanegra sul Chiese inoltrava le seguenti pratiche relative al fabbricato in oggetto:

- originaria pratica 1177/77 per la ristrutturazione di abitazione e box
- successiva variante 1321/78 per modifiche al box auto.

L'analisi degli elaborati ha evidenziato due difformità non sostanziali rispetto allo stato di fatto (e a quanto evidente nella planimetria catastale) ovvero mancata realizzazione tramezzatura sita a divisione dell'ingresso dalla prima stanza dell'abitazione; chiusura foro solaio al piano primo in prossimità dello sbarco delle scale.

Sudette difformità risultano essere minimali e regolarizzabili mediante opportuna pratica di sanatoria, con un costo comprensivo di diritti di segreteria e sanzioni pari a 2.000€.

Per le tettoie posticce presenti nel cortile si attribuisce un costo di rimozione e smaltimento pari a 1.000€.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - via Trieste 182B
 Si tratta della stima di fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Acquanegra sul Chiese, in località Mosio, in via Trieste 182B. Si accede all'unità immobiliare mediante piccolo vicolo, traversa della via principale. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, con piccola zona giorno dalla quale si accede dall'area di proprietà, pranzo e cucinotto; mediante una scala si accede al piano primo dotato di bagno, un camera singola e una camera matrimoniale. L'area privata antistante il fabbricato non risulta recintata e gravata in fatto da servitù a favore dei confinanti; prospiciente il fabbricato risulta presente un box auto, mediante il quale sia accede ad un altro piccolo fabbricato mediante un cortiletto esclusivo ubicato sul retro del box. Sono presenti alcune coperture posticce in suddetto cortile, comunque di facile rimozione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 46, Sub. 1, Categoria A5, Graffato m,47 e m.51 sub 2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 28.000,00
 L'indagine di mercato svolta conferma la situazione di una zona frazionale con un volume di compravendite molto contenuto; risultano presenti peraltro anche pochi annunci immobiliari con prezzi richiesti decisamente contenuti; i valori indicati dall'agenzia territorio per case economiche presenta un range compreso tra 300 e 400€/mq.
 A tal fin risulta identificato il valore pari a 250€/mq come valore di riferimento per l'immobile oggetto di esecuzione, tenendo conto di tutte le caratteristiche proprie intrinseche ed estrinseche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Acquanegra sul Chiese (MN) - via Trieste 182B	112,03 mq	250,00 €/mq	€ 28.007,50	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

Valore di stima: € 28.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per asportazione e smaltimento tettoie	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Costi per regolarizzazione edilizia	2000,00	€
Costi per regolarizzazione catastale	1000,00	€

Il valore così stimato viene arrotondato.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Savoldini Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 - visure catastali
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 2 - planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 3 - estratto mappa
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 4 - regolarità edilizia
- ✓ Foto - ALLEGATO 5 - documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - via Trieste 182B
Si tratta della stima di fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Acquanegra sul Chiese, in località Mosio, in via Trieste 182B. Si accede all'unità immobiliare mediante piccolo vicolo, traversa della via principale. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, con piccola zona giorno dalla quale si accede dall'area di proprietà, pranzo e cucinotto; mediante una scala si accede al piano primo dotato di bagno, un camera singola e una camera matrimoniale. L'area privata antistante il fabbricato non risulta recintata e gravata in fatto da servitù a favore dei confinanti; prospiciente il fabbricato risulta presente un box auto, mediante il quale sia accede ad un altro piccolo fabbricato mediante un cortiletto esclusivo ubicato sul retro del box. Sono presenti alcune coperture posticce in suddetto cortile, comunque di facile rimozione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 46, Sub. 1, Categoria A5, Graffato m,47 e m.51 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 21.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Acquanegra sul Chiese (MN) - via Trieste 182B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 46, Sub. 1, Categoria A5, Graffato m,47 e m.51 sub 2	Superficie	112,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo appena sufficiente; risulta presente una infiltrazione nella zona del vano scale e parte dello stesso vano scale risulta isolato in modo fortunoso lungo il confine nord con pannelli di isolante posizionati all'interno del muro di confine; le finiture risultano complessivamente datate e la componente impiantistica del riscaldamento limitata a stufa a legna e stufetta elettrica; i rustici sono in discrete condizioni.		
Descrizione:	Si tratta della stima di fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Acquanegra sul Chiese, in località Mosio, in via Trieste 182B. Si accede all'unità immobiliare mediante piccolo vicolo, traversa della via principale. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, con piccola zona giorno dalla quale si accede dall'area di proprietà, pranzo e cucinotto; mediante una scala si accede al piano primo dotato di bagno, un camera singola e una camera matrimoniale. L'area privata antistante il fabbricato non risulta recintata e gravata in fatto da servitù a favore dei confinanti; prospiciente il fabbricato risulta presente un box auto, mediante il quale sia accede ad un altro piccolo fabbricato mediante un cortiletto esclusivo ubicato sul retro del box. Sono presenti alcune coperture posticce in suddetto cortile, comunque di facile rimozione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 20/10/2010
Reg. gen. 4896 - Reg. part. 1105
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a a Mantova il 11/06/2024
Reg. gen. 2921 - Reg. part. 2118
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****