TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 4
Lotto Unico 4
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 5
Confini 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 5
Consistenza 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 6
Dati Catastali 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 6
Stato conservativo 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 7
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 8
Provenienze Ventennali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 11
Formalità pregiudizievoli 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 12
Regolarità edilizia 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 12
Vincoli od oneri condominiali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10 13
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2025 del R.G.E. 17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 25/02/2026, il sottoscritto Ing. Savoldini Fiorenzo, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@email.it, PEC fiorenzo.savoldini@ingpec.eu, Tel. 333 7662496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2026 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 Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo in condominio sito in comune di Canneto Sull'Oglio in via Dosso Alto n.12. L'appartamento si presenta di grandi dimensioni, si compone di soggiorno con balcone, cucina, corridoio, tre camere da letto e bagno.

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

Accesso all'appartamento avvenuto il giorno 15 maggio 2026.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

Trattasi della stima di autorimessa in corpo staccato rispetto al condominio.

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

Accesso avvenuto il giorno 15/05/2026.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

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 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

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 CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

L'appartamento confina a nord con vano scale comune e altra unità altra ditta, ad est, ovest e sud con vuoto su cortile comune, fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

A nord, est ed ovest con altra unità altra ditta, a sud con corsello comune, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	114,10 mq	1	114,10 mq	3,00 m	1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**119,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**119,00 mq**		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	2,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**8,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,00 mq**		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	133	3		A3	2	6,5 VANI	119 mq	308,84 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	139	8		C6	2	13 mq	16 mq	22,16 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

L'appartamento si trova in buono stato manutentivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

L'autorimessa si trova in buono stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, porte interne in legno, serramenti esterni internamente in legno con vetro termopan ed esternamente in alluminio e vetro, caloriferi in ghisa, riscaldamento con scambiatore di calore elettrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

Struttura in muratura, basculante in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

Si riporta estratto del certificato di stato di famiglia:
"all'indirizzo VIA DOSSO ALTO N. 12 - Interno: 02 Comune CANNETO SULL'OGLIO (MN)
Risulta iscritta la seguente famiglia:
Cognome **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nome **** Omissis ****
nato il 25/06/1990 in KAVAJE (ALBANIA)
Atto N. 20 parte II serie B - anno 2018 - Comune di CANNETO SULL'OGLIO (MN) - Ufficio 1
(C.F. **** Omissis ****)
Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nata il 16/02/2013 in ASOLA (MN)
Atto N. 5 parte I serie A - anno 2013 - Comune di CANNETO SULL'OGLIO (MN)
(C.F. **** Omissis ****)
Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nata il 15/09/2016 in ASOLA (MN)
Atto N. 17 parte I serie A - anno 2016 - Comune di CANNETO SULL'OGLIO (MN) - Ufficio 1
(C.F. **** Omissis ****)
Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nato il 26/11/2024 in BRESCIA (BS)
Atto N. 21 parte I serie A - anno 2024 - Comune di CANNETO SULL'OGLIO (MN) - Ufficio 1
(C.F. **** Omissis ****)
Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nato il 18/07/1955 in BALLAJ DURAZZO (ALBANIA)
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)
Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
Protocollo ANPR: 4198763334
1 / 2
nata il 27/09/1991 in KRUJE (ALBANIA)
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

Come bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/05/1989** al **29/03/2017**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		VIRGILIO RIZZI	09/05/1989	104396	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Castiglione Delle Stiviere	08/06/1989	2155	1504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/03/2017** al **08/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita di 1/2**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carmine Mario Gaudio	29/03/2017	36136	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Castiglione Delle Stiviere	13/04/2017	1753	1066
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/03/2017** al **27/04/2023**	**** Omissis ****	**Compravendita di 1/2**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carmine Mario Gaudio	29/03/2017	36136	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Castiglione Delle Stivere	13/04/2017	1753	1066
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2022** al **27/04/2023**	**** Omissis ****	**Compravendita di 1/2**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Mauro Acquaroni	08/11/2022	18588	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Castiglione Delle Stiviere	17/11/2022	5834	3990
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/04/2023**	**** Omissis ****	**Compravendita di 1/2**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
				19281	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Castiglione Delle Stiviere	05/05/2023	1951	1473
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Tratto da certificazione notarile del 20/11/2025 a firma dott. Leonardo Cuscito:

"A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione Delle Stiviere alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta di proprietà del signor:
-**** Omissis **** (nome) nato a Ballaj Durazzo (Albania) il 18 luglio 1955, codice fiscale n. **** Omissis ****, per quota 1/1 di piena proprietà;
per aver acquistato, coniugato in regime di separazione dei beni, le porzioni immobiliari meglio sopra descritte in forza di:
*atto di compravendita a rogito dott. MAURO ACQUARONI, Notaio in Casalmaggiore (CR), in data 27 aprile 2023 rep. n. 19.281 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 5 maggio 2023 ai n.ri 1.951/1.473, dal signor **** Omissis **** nato in Kavaje (Albania) il 25 giugno 1990, codice fiscale n. **** Omissis ****.
Al signor **** Omissis ****
Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:
* atto di compravendita a rogito dott. CARMINE MARIO GAUDIO, Notaio in Casalmaggiore (CR), in data 29 marzo 2017 rep. n. 36.136 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 13 aprile 2017 ai n.ri 1.753/1.066, con il quale il predetto acquistava le porzioni immobiliari meglio sopra descritte dai signori TOSCANI MARIATERESA nata a Cremona (CR) il 15 luglio 1943, codice fiscale n. TSCMTR43L55D150T e CAUZZI GIOVANNI BATTISTA nato a Canneto sull'Oglio (MN) il 30 gennaio 1949, codice fiscale n. CZZGNN49A30 B612H, per quota 1/2 di piena proprietà;
* atto di cessione a rogito dott. MAURO ACQUARONI, Notaio in Casalmaggiore (CR), in data 8 novembre 2022 rep. n. 18.588 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 17 novembre 2022 ai n.ri 5.834/3.990, con il quale il predetto riceveva le porzioni immobili ri meglio sopra descritte dalla signora CRISCUOLO VALENTINA nata a Vico Equense (NA) il 18 marzo 1993, codice fiscale n.CRSVNT93C58L845M, per quota 1/2 di piena proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla signora CRISCUOLO VALENTINA
Quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito dott. CARMINE MARIO GAUDIO, Notaio in Casalmaggiore (CR), in data 29 marzo 2017 rep. n. 36.136. e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 13 aprile 2017 ai n.ri 1.753/1.066, con il quale la predetta acquistava le porzioni immobiliari meglio sopra descritte dai signori TOSCANI MARIATERESA nata a Cremona (CR) il 15 luglio 1943, codice fiscale n. TSCMTR43L55D150T e CAUZZI GIOVANNI BATTISTA nato a Canneto sull'Oglio (MN) il 30 gennaio 1949, codice fiscale n. CZZGNN49A30B612H, per quota 1/2 di piena proprietà.
Ai signori TOSCANI MARIATERESA e CAUZZI GIOVANNI BATTISTA
Quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito dott. VIRGILIO RIZZI, Notaio in Cremona (CR), in data 9 maggio 1989 rep. n. 104.396 e trascritto a Castiglione delle Stiviere, in data 8 giugno 1989 ai n.ri 2.155/1.504, con il quale i predetti, coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistavano le unità immobiliari meglio sopra descritte, dalla signora SAVI MARIA nata ad Acquanegra sul Chiese (MN) il 13 gennaio 1933 codice fiscale n. SVAMR 33A53A038W, per quota 1/2 di piena proprietà cadauno."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

Come bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da compravendita
  Iscritto a Castiglione Delle Stiviere il 05/05/2023
  Reg. gen. 1952 - Reg. part. 277
  Importo: € 136.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Castiglione Delle Stiviere il 14/11/2025
  Reg. gen. 5781 - Reg. part. 4075

Tratte da certificazione notarile del 20/11/2025 a firma dott.Leonardo Cuscito:
"FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
Dal ventennio sino alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento sopra evidenziato le unità immobiliari in oggetto risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:
- ipoteca volontaria iscritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 5 maggio 2023 ai nn. 1.952/277,a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVOAGROBRESCIANO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Ghedi (BS) - Piazza Roma n. 17, codice fiscale n. 00284980174, in forza di atto a rogito dott. MAURO ACQUARONI, Notaio in Casalmaggiore (CR), in data 27 aprile 2023 rep. n. 19.282, somma iscritta Euro 136.000,00 somma capitale Euro 68.000,00, scadenza anni 15;
-pignoramento immobiliare trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 14 novembre 2025, ai n.ri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.781/4.075 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP." con sede in Ghedi (BS), codice fiscale n. 00284980174, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova (MN) in data 5 novembre 2025 rep. n. 4.530."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

Oneri di cancellazione

Come bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Licenza di costruzione n.80 rilasciata 15/12/1971;
Abitabilità n.12 del 15/11/1972.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato in quanto è presente una difformità nel soggiorno dove vi sono due porte finestre verso il balcone invece nello stato di progetto vi era un unica porta finestra di maggiori dimensioni, vi sarà da presentare pratica di sanatoria, si stima il costo di tale pratica in € 2.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

Come bene n.1.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.12

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come da mail dell'amministratore condominiale le spese arretrate ammontano a € 1.883,97 (salvo conguaglio di fine anno come specificato). Tale somma verrà detratta dal valore di perizia dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA DOSSO ALTO N.10

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

Come bene n.1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12
  Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo in condominio sito in comune di Canneto Sull'Oglio in via Dosso Alto n.12. L'appartamento si presenta di grandi dimensioni, si compone di soggiorno con balcone, cucina, corridoio, tre camere da letto e bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 133, Sub. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 83.300,00
  Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 700,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10
  Trattasi della stima di autorimessa in corpo staccato rispetto al condominio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 139, Sub. 8, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.600,00
  Come bene n.1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12	119,00 mq	700,00 €/mq	€ 83.300,00	100,00%	€ 83.300,00
Bene N° 2 - Garage Canneto sull'Oglio	8,00 mq	700,00 €/mq	€ 5.600,00	100,00%	€ 5.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(MN) - Via Dosso Alto n.10					
				Valore di stima:	€ 88.900,00

Valore di stima: € 88.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1.883,00	€

Valore finale di stima: **€ 76.000,00**

Si arrotonda il valore finale complessivo a € 76.000,00

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.

Asola, li 21/05/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - All.1-Estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - All.2-Visura catastali
- ✓ Planimetrie catastali - All.3-Planimetria catastale
- ✓ Concessione edilizia - All.4-Concessioni edilizie
- ✓ Altri allegati - All.5-Risposta amministratore condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Altri allegati - All.6-Stato di famiglia
- ✓ Foto - All.7-Fotografie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12
  Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo in condominio sito in comune di Canneto Sull'Oglio in via Dosso Alto n.12. L'appartamento si presenta di grandi dimensioni, si compone di soggiorno con balcone, cucina, corridoio, tre camere da letto e bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 133, Sub. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10
  Trattasi della stima di autorimessa in corpo staccato rispetto al condominio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 139, Sub. 8, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 76.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.12		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 133, Sub. 3, Categoria A3	**Superficie**	119,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo in condominio sito in comune di Canneto Sull'Oglio in via Dosso Alto n.12. L'appartamento si presenta di grandi dimensioni, si compone di soggiorno con balcone, cucina, corridoio, tre camere da letto e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Si riporta estratto del certificato di stato di famiglia: "all'indirizzo VIA DOSSO ALTO N. 12 - Interno: 02 Comune CANNETO SULL'OGLIO (MN) Risulta iscritta la seguente famiglia: Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nato il 25/06/1990 in KAVAJE (ALBANIA) Atto N. 20 parte II serie B - anno 2018 - Comune di CANNETO SULL'OGLIO (MN) - Ufficio 1 (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nata il 16/02/2013 in ASOLA (MN) Atto N. 5 parte I serie A - anno 2013 - Comune di CANNETO SULL'OGLIO (MN) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nata il 15/09/2016 in ASOLA (MN) Atto N. 17 parte I serie A - anno 2016 - Comune di CANNETO SULL'OGLIO (MN) - Ufficio 1 (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nato il 26/11/2024 in BRESCIA (BS) Atto N. 21 parte I serie A - anno 2024 - Comune di CANNETO SULL'OGLIO (MN) - Ufficio 1 (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nato il 18/07/1955 in BALLAJ DURAZZO (ALBANIA) Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Protocollo ANPR: 4198763334 1 / 2 nata il 27/09/1991 in KRUJE (ALBANIA) Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****)		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Canneto sull'Oglio (MN) - Via Dosso Alto n.10		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 139, Sub. 8, Categoria C6	**Superficie**	8,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si trova in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi della stima di autorimessa in corpo staccato rispetto al condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Come bene n.1.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009