

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Araldi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2024 del R.G.E.
promossa da

*** *Omissis* ***

contro

*** *Omissis* ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

In data 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Araldi Giuseppe, con studio in Piazza Bertazzolo, 8 - 46100 - Mantova (MN), email info@araldiarchitettura.it, PEC giuseppe.araldi@archiworldpec.it, Tel. 0376 366931, Fax 0376 329698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Edoardo De Filippo 7, piano T

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un complesso immobiliare di civile abitazione composto da sei unità abitative. L'edificio si sviluppa su due piani con caratteristiche costruttive tradizionali.

Al compendio si accede da Via E. De Filippo 7 tramite cancello in ferro telecomandato che immette nell'area comune in gran parte piastrellata con elementi in cls colorati (autobloccanti) e in parte tenuta a giardino. L'accesso al bilocale, posto al piano terra, avviene dall'ingresso comune alle varie unità abitative del fabbricato.

L'abitazione è così suddivisa:

PT: Soggiorno - Cucina - Disimpegno - Bagno - 1 Camera Letto

L'immobile pignorato è privo di garage.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale del Comune di Pegognaga (MN), al civico n° 7 di Via Edoardo De Filippo:

La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti.

E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia.

E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di trecento metri.

I lavori della costruzione sono iniziati nel 2003 e terminati nel 2004.

Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

SOPRALLUOGO

I Sopralluoghi di tipo ricognitivo effettuati presso il complesso immobiliare pignorato, in data 07/11/2024 ove non si è presentato il conduttore e in data 06/12/2024 alla presenza dell'affittuario e del custode nominato dal Tribunale, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

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 Pegognaga (MN) - Via Edoardo De Filippo 7, piano T

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)

Relativamente al Regime Patrimoniale dell'esecutato si rileva:

Che dall'Estratto per il Riassunto dell'Atto di Matrimonio (allegato):

- Non esistono Annotazioni.

Che nel certificato Notarile allegato alla procedura NON è specificato il Regime Patrimoniale.

Che la diversa Legislazione vigente nelle varie Nazioni non permette la certezza del Regime Patrimoniale praticato poiché non è obbligatorio la dichiarazione nella trascrizione nel Registro Italiano degli Atti di Matrimonio del Regime praticato per matrimoni contratti all'estero.

Data la non chiara situazione sopra motivata, il Presente CTU non è in grado di affermare con certezza il Regime Patrimoniale.

CONFINI

BENE 1) - Fg. 25 mapp. 318 sub. 8 (A/3)

Confini da Nord in senso orario:

- Area Comune altri subalterni sub 1
- Vano scala
- Altre ditte, unità abitativa sub 302 e vari garages
- Altra ditta, unità abitativa sub 7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,20 mq	53,80 mq	100	54,00 mq	2,70 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2006 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 318, Sub. 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. vani 3 Superficie catastale 54 mq Rendita € 123,95 Piano T

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per Ulteriori e Maggior Approfondimenti sulla storia Ipotecaria VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 28/10/2024, con riscontri sino al 21/04/2024, a ministero del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	318	8		A3	4	vani 3	54 mq	123,95 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, si è riscontrato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si è solo provveduto all'aggiornamento della toponomastica per omissione del n° civico -

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento vi è stato congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da terzi in forza di un contratto di locazione NON OPPONIBILE. (Vedasi contratto di comodato in Allegati)

STATO CONSERVATIVO

A livello conservativo e manutentivo, l'unità si presenta in uno stato soddisfacente.
Non sono evidenziate macchie di umidità e/o muffa, vernice ed intonaci scrostati.
Serramenti in ordine così pure le pavimentazioni.
Impianti tecnologici alla vista sembrerebbero a norma e tutti perfettamente funzionanti.

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato di condizioni standard.

Si segnala che l'appartamento è in fase di manutenzione della tinteggiatura causa un incendio in cucina avvenuto questa primavera come dichiarato dall'occupante.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale ma ha parti comuni con altre unità immobiliari di altre ditte.

Il complesso immobiliare non è dotato di regolamento condominiale, ma solo di ripartizione per le spese condominiali direttamente gestite dai condomini stessi.

Parti comuni BCNC: Fogl. 25 - Mapp. 318 - Sub 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tecnica Costruttiva

- Fondazioni continue in getto di c.a.
- Muratura portante in laterizio da cm 30.
- Solai sono prefabbricati ed in latero-cemento.
- La struttura della scala in c.a.
- Solaio di copertura di tipo a "muricci e tavelloni"
- La copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.
- Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate.
- I pavimenti in ceramica
- Le lattonerie sono in lamiera zincata e verniciata.

L' Unità Abitativa presenta le seguenti dotazioni e rifiniture:

- pavimenti in ceramica monocottura 30x30, nei bagni ceramica 20x20 così pure i rivestimenti, per una altezza di mt 2,00 circa,
- battiscopa in legno h=cm 8;
- pareti tinteggiate su intonaco civile.
- finestre e porte finestre in Pino Di Svezia tinta noce con vetri tipo "termopan" e tapparelle in PVC e inferiate;
- bancali esterni ed interni in marmo;
- porte interne in legno tamburato;
- porta ingresso blindata;
- I servizi igienici sono dotati di sanitari costituiti da: lavabo, doccia, wc, bidet.
- rubinetteria di serie;
- L'appartamento è dotato di impianti: elettrico, idrotermosanitario, riscaldamento invernale autonomo e di aria condizionata con gli split. L'impianto elettrico, di tipo civile, è completo con condotti e scatole di derivazione ad incasso; le dotazioni delle varie stanze sono complete di ogni servizio e presentano frutti di media qualità; è altresì presente quadro elettrico con il salvavita.
- L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con termosifoni metallici ed è alimentato da caldaia a metano posta all'interno dell'Unità Abitativa.
- Gli impianti idrotermosanitari ed elettrici non sono dotati di certificazione di conformità rilasciata dagli installatori.

OSSERVAZIONI

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato Soddisfacente; è doveroso comunque un accurato intervento di manutenzione generale, oltre ad una verifica degli impianti tecnologici. Tutto ciò è stato considerato nella valutazione di stima delle singole unità.

Si segnala che l'appartamento è in fase di manutenzione della tinteggiatura causa di un incendio in cucina avvenuto questa primavera come dichiarato dall'occupante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/12/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da terzi con Contratto di Locazione NON Opponibile: contratto di comodato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/2006 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Compra-Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bellutti Natale	21/04/2006	113907	19190
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/04/2006	4005	
		Registrazione			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.

A tutto il giorno 24/10/2024 gli immobili risultavano di piena proprietà di

sopra generalizzato, la proprietà dei beni dell'immobile oggetto dell'esecuzione, è pervenuta con atto di compravendita del 21/04/2006 Numero di repertorio 113907/19190 Notaio Bellutti Natale sede Pegognaga (MN) e trascritto il 28/04/2006 al n. 4005 di formalità da potere Società Immobiliare con sede in Pegognaga (MN); P. Iva 01952440202.

Per Ulteriori e Maggior Approfondimenti sulla storia Ipotastale VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 28/10/2024, con riscontri sino al 21/04/2024, a ministero del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontari - Mutuo** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 28/04/2006
Reg. gen. 1974 - Reg. part. 0
Importo: € 178.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 89.000,00
Rogante: Dott. Bellutti Natale
Data: 21/04/2006
N° repertorio: 113908
N° raccolta: 19191

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 23/10/2024
Reg. gen. 13941 - Reg. part. 10142
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno.

Nell'attuale PGT vigente, Variante 2 approvato in data 15/06/2022 con D.C.C. n°31, il compendio è stato inserito in zona:

ZONA – Aree prevalentemente residenziali a trasformazione libera o coordinata, art. 61 del Piano delle Regole.

I principali indici Urbanistici sono:

- If 200 mc/mq - Rc max 40% - Hmax 12,50 – Sp > 60%

IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

ATTI DI ASSENSO EDILIZIO

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse, in relazione ai beni pignorati, le seguenti Pratiche Edilizie, ed i relativi atti di assenso.

Il Comune ha messo a disposizione la pratica edilizia in cui risultavano solamente i presenti i seguenti Titoli Edilizi:

BENE N° 1

Costruzione antecedente al 01/09/1967

-Permesso di Costruire n° 249/2003 del 06/11/2003 prot. n° 9.247 (Fabbricato Plurifamiliare in lottizzazione serraglio)

-Agibilità: Certificato n° 249/2003 del 16/12/2004

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle Verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate (Catasto), presso il Comune di appartenenza delle Unità Immobiliari in esame mediante l'accesso agli atti tecnici contenuti nelle varie Pratica Edilizie, identificando quella iniziale nella P.E. n° 249/2003 e, nonché dai sopralluoghi eseguiti al fine di verificare il sussistere o meno della conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, NON è emersa alcuna diversità e difformità.

REGOLARIZZAZIONE e PROCEDURE:

Allo Stato Attuale l'immobile pignorato risulta CONFORME ai Titoli Edilizi.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale.

Il complesso immobiliare non è dotato di regolamento condominiale, ma solo di ripartizione in millesimi per le spese condominiali direttamente gestite dai condomini stessi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Edoardo De Filippo 7, piano T
L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un complesso immobiliare di civile abitazione composto da sei unità abitative. L'edificio si sviluppa su due piani con caratteristiche costruttive tradizionali. Al compendio si accede da Via E. De Filippo 7 tramite cancello in ferro telecomandato che immette nell'area comune in gran parte piastrellata con elementi in cls colorati

(autobloccanti) e in parte tenuta a giardino. L'accesso al bilocale, posto al piano terra, avviene dall'ingresso comune alle varie unità abitative del fabbricato.

L'abitazione è così suddivisa: PT: Soggiorno - Cucina - Disimpegno - Bagno - 1 Camera Letto
L'immobile pignorato è privo di garage.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale del Comune di Pegognaga (MN), al civico n° 7 di Via Edoardo De Filippo. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di trecento metri. I lavori della costruzione sono iniziati nel 2003 e terminati nel 2004. Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa. SOPRALLUOGO I Sopralluoghi di tipo ricognitivo effettuati presso il complesso immobiliare pignorato, in data 07/11/2024 ove non si è presentato il conduttore e in data 06/12/2024 alla presenza dell'affittuario e del custode nominato dal Tribunale, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 318, Sub. 8, Categoria A3-

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 48.000,00

-Il Valore del Bene Indicato Si Intende Esclusivamente a CORPO.

-Il Valore Unitario è solo INDICATIVO

-La Superficie della Consistenza per il calcolo del Valore del bene è Stata Arrotondata

-Per la DETERMINAZIONE e PROCEDIMENTO del VALORE di STIMA Vedasi l'allegato: "Appendice"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pegognaga (MN) - Via Edoardo De Filippo 7, piano T	54,00 mq	889,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
Valore di stima:					€ 48.000,00

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.

Mantova, li 11/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Araldi Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 101 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA
- ✓ N° 102 Altri allegati - CHECK-LIST
- ✓ N° 103 Altri allegati - ELENCO BENI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALBO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - APPENDICE: (Determinazione dei Valori Tecnici, Estimativi ed Economici)
- ✓ N° 3 Altri allegati - UBICAZIONE
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Altri allegati - VARIAZIONI CATASTALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - TAVOLE DI PROGETTO
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICHE IPOCATASTALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICAZIONI VARIE
- ✓ N° 12 Altri allegati - ATTI E CONTRATTI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Edoardo De Filippo 7, piano T
L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un complesso immobiliare di civile abitazione composto da sei unità abitative. L'edificio si sviluppa su due piani con caratteristiche costruttive tradizionali. Al compendio si accede da Via E. De Filippo 7 tramite cancello in ferro telecomandato che immette nell'area comune in gran parte piastrellata con elementi in cls colorati (autobloccanti) e in parte tenuta a giardino. L'accesso al bilocale, posto al piano terra, avviene dall'ingresso comune alle varie unità abitative del fabbricato.

L'abitazione è così suddivisa: PT: Soggiorno - Cucina - Disimpegno - Bagno - 1 Camera Letto
L'immobile pignorato è privo di garage.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale del Comune di Pegognaga (MN), al civico n° 7 di Via Edoardo De Filipp. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di trecento metri. I lavori della costruzione sono iniziati nel 2003 e terminati nel 2004. Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

SOPRALLUOGO

I Sopralluoghi di tipo ricognitivo effettuati presso il complesso immobiliare pignorato, in data 07/11/2024 ove non si è presentato il conduttore e in data 06/12/2024 alla presenza dell'affittuario e del custode nominato dal Tribunale, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 318, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno. Nell'attuale PGT vigente, Variante 2 approvato in data 15/06/2022 con D.C.C. n°31, il compendio è stato inserito in zona:

ZONA - Aree prevalentemente residenziali a trasformazione libera o coordinata, art. 61 del Piano delle Regole.

I principali indici Urbanistici sono: - If 200 mc/mq - Rc max 40% - Hmax 12,50 - Sp > 60%

IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - Via Edoardo De Filippo 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 318, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo, l'unità si presenta in uno stato soddisfacente. Non sono evidenziate macchie di umidità e/o muffa, vernice ed intonaci scrostati. Serramenti in ordine così pure le pavimentazioni. Impianti tecnologici alla vista sembrerebbero a norma e tutti perfettamente funzionanti. A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato di condizioni standard. Si segnala che l'appartamento è in fase di manutenzione della tinteggiatura causa un incendio in cucina avvenuto questa primavera come dichiarato dall'occupante.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un complesso immobiliare di civile abitazione composto da sei unità abitative. L'edificio si sviluppa su due piani con caratteristiche costruttive tradizionali. Al compendio si accede da Via E. De Filippo 7 tramite cancello in ferro telecomandato che immette nell'area comune in gran parte piastrellata con elementi in cls colorati (autobloccanti) e in parte tenuta a giardino. L'accesso al bilocale, posto al piano terra, avviene dall'ingresso comune alle varie unità abitative del fabbricato. L'abitazione è così suddivisa: PT: Soggiorno - Cucina - Disimpegno - Bagno - 1 Camera Letto. L'immobile pignorato è privo di garage. UBICAZIONE Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale del Comune di Pegognaga (MN), al civico n° 7 di Via Edoardo De Filippo. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di trecento metri. I lavori della costruzione sono iniziati nel 2003 e terminati nel 2004. Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa. SOPRALLUOGO I Sopralluoghi di tipo ricognitivo effettuati presso il complesso immobiliare pignorato, in data 07/11/2024 ove non si è presentato il conduttore e in data 06/12/2024 alla presenza dell'affittuario e del custode nominato dal Tribunale, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontari - Mutuo** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 28/04/2006

Reg. gen. 1974 - Reg. part. 0

Importo: € 178.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 89.000,00

Rogante: Dott. Bellutti Natale

Data: 21/04/2006

N° repertorio: 113908

N° raccolta: 19191

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 23/10/2024

Reg. gen. 13941 - Reg. part. 10142

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

Contro **** Omissis ****