

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Canova Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	8
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.600,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27	21

In data 29/03/2023, il sottoscritto Ing. Canova Alessandro, con studio in Via Curtatone Montanara, 19 - 46044 - Goito (MN), email alessandrocanovaprogetti@gmail.com, PEC alessandro.canova1@ingpec.eu, Tel. 0376 1817023, Fax 0376 1817023, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2023 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 Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Il bene comprende un appartamento posto al piano secondo di una palazzina per sei unità immobiliari su due piani ed affacciata su Piazzale della resistenza a Porto mantovano in zona residenziale di recente espansione, con una buona dotazione di parcheggi e servizi.

L'appartamento accede dal vano scale comune e si compone di una zona giorno in ambiente unico con cucina/soggiorno, dal quale si accede all'unico balcone. Una zona notte composta da due stanze da letto ed un bagno, disimpegnate da un piccolo corridoio.

Le finiture sono di tipo civile con porta d'ingresso blindata, pavimentazioni in gres porcellanato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle oscuranti in plastica, zanzariere, caldaia a condensazione autonoma e posta all'interno dell'unità, radiatori in ghisa

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/05/2023.

Custode delle chiavi: So.ve.mo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Il bene comprende un'autorimessa posta al piano terra di una palazzina per sei unità immobiliari su due piani ed affacciata su Piazzale della resistenza a Porto mantovano in zona residenziale di recente espansione, con una buona dotazione di parcheggi e servizi.

L'autorimessa accede dal corsello comune accessibile dal Piazzale della resistenza e dal vano scale comune e si compone di ambiente unico.

Le finiture sono di tipo civile con Basculante in lamiera, pavimentazioni in gres porcellanato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/05/2023.

Custode delle chiavi: So.ve.mo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Il creditore precedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.

La Certificazione Notarile, parte dall'atto di compravendita di rep. 1698 stipulato in data 10/01/2001 e trascritto il 18/01/2001 ai n.ri 646/460, pertanto risale oltre il ventennio dalla trascrizione del Pignoramento, avvenuta in data 28/02/2023.

La relazione Notarile riporta la descrizione storico catastale, allega l'estratto di mappa mentre la visura attuale e storica, sono allegati dal sottoscritto al deposito della perizia.

La certificazione Notarile riporta i dati catastali attuali e storici.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, richiesto dal sottoscritto in data 11/05/2023, ho ricevuto riscontro in data 15/05/2023 dall'ufficio Anagrafe del Comune di Porto Mantovano con la seguente nota:

Il sig. **** Omissis **** da registrazione anagrafica lo stesso risulta coniugato all'estero con **** Omissis ****, tuttavia si tratta di cittadino non italiano e non risulta a quest'ufficio alcun atto di matrimonio trascritto a suo nome. Pertanto non esistono i presupposti per il rilascio della certificazione richiesta.

**** Omissis **** è coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dalla convenzione matrimoniale di separazione beni stipulata in data 26 febbraio 2007 n. 15983/8273 di Rep., **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.

La Certificazione Notarile, parte dall'atto di compravendita di rep. 1698 stipulato in data 10/01/2001 e trascritto il 18/01/2001 ai n.ri 646/460, pertanto risale oltre il ventennio dalla trascrizione del Pignoramento, avvenuta in data 28/02/2023.

La relazione Notarile riporta la descrizione storico catastale, allega l'estratto di mappa mentre la visura attuale e storica, sono allegati dal sottoscritto al deposito della perizia.

La certificazione Notarile riporta i dati catastali attuali e storici.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, richiesto dal sottoscritto in data 11/05/2023, ho ricevuto riscontro in data 15/05/2023 dall'ufficio Anagrafe del Comune di Porto Mantovano con la seguente nota:

Il sig. **** Omissis **** da registrazione anagrafica lo stesso risulta coniuato all'estero con **** Omissis **** , tuttavia si tratta di cittadino non italiano e non risulta a quest'ufficio alcun atto di matrimonio trascritto a suo nome. Pertanto non esistono i presupposti per il rilascio della certificazione richiesta.

**** Omissis **** è coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dalla convenzione matrimoniale di separazione beni stipulata in data 26 febbraio 2007 n. 15983/8273 di Rep., **** Omissis ****

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** è coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dalla convenzione matrimoniale di separazione beni stipulata in data 26 febbraio 2007 n. 15983/8273 di Rep., **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** è coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dalla convenzione matrimoniale di separazione beni stipulata in data 26 febbraio 2007 n. 15983/8273 di Rep., **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

L'appartamento confina da Nord in senso orario con vuoto su copertura comune, vano scale subalterno 4 e altra unità abitativa di cui al subalterno 64, vuoto su porticato comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

L'autorimessa confina da Nord in senso orario con subalterno 17 (autorimessa), subalterno 1 (corsello comune), subalterno 19 (autorimessa) e subalterni 43 e 44 (Negozi)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	60,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,70 m	2
Balcone	5,85 mq	5,85 mq	0,25	1,46 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				72,46 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerata la natura del bene, si è ritenuto opportuno applicare un incremento di superficie, per incidenza condominiale, pari al 10% della superficie convenzionale.

All'atto della notifica del Pignoramento avvenuta in data 25/01/2023 parte esecutata era intestataria degli immobili oggetto di procedura in forza di atto regolarmente trascritto in data 20/03/2007

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	25,75 mq	28,89 mq	1,00	28,89 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,89 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerata la natura del bene, si è ritenuto opportuno applicare un incremento di superficie, per incidenza condominiale, pari al 10% della superficie convenzionale.

All'atto della notifica del Pignoramento avvenuta in data 25/01/2023 parte esecutata era intestataria degli immobili oggetto di procedura in forza di atto regolarmente trascritto in data 20/03/2007

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	9	2179	63		A3	4	3,5		160,88 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2179	18		C6	3	26		40,28 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Non risulta che i beni siano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Non risulta che i beni siano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Fanno parte della comproprietà su tutti gli enti comuni dell'intero edificio condominiale, quali determinati dall'art.1117 del

codice civile e seguenti e qui elencati in modo indicativo e non tassativo: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, il portico che si affaccia sulla piazza ed i pilastri di detto portico, nonché il suo impianto di illuminazione; l'area cortiva, la recinzione ed i due cancelli carrai; le scale, i portoni d'ingresso, gli anditi; le opere, installazioni e manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso e al godimento comune di tutti i condomini del complesso (acquedotto, fognature, canali di scarico, impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e simili) sino al punto di diramazione degli impianti nelle singole scale prima, poi nelle singole unità abitative; tutte quelle parti necessarie per l'esistenza dell'edificio e per l'uso di tutti i condomini, come pure il decoro architettonico/estetico dello stabile, così

come voluto dal progettista e realizzato dalla parte venditrice.

Oltre ai B.C.N.C. come censiti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Fanno parte della comproprietà su tutti gli enti comuni dell'intero edificio condominiale, quali determinati dall'art.1117 del

codice civile e seguenti e qui elencati in modo indicativo e non tassativo: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, il portico che si affaccia sulla piazza ed i pilastri di detto portico, nonché il suo impianto di illuminazione; l'area cortiva, la recinzione ed i due cancelli carrai; le scale, i portoni d'ingresso, gli anditi; le opere, installazioni e manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso e al godimento comune di tutti i condomini del complesso (acquedotto, fognature, canali di scarico, impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e simili) sino al punto di diramazione degli impianti nelle singole scale prima, poi nelle singole unità abitative; tutte quelle parti necessarie per l'esistenza dell'edificio e per l'uso di tutti i condomini, come pure il decoro architettonico/estetico dello stabile, così come voluto dal progettista e realizzato dalla parte venditrice. Oltre ai B.C.N.C. come censiti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Non risulta che l'immobile sia gravato da censo, livello o uso civico.

Non risulta che la proprietà sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Non risulta che l'immobile sia gravato da censo, livello o uso civico.

Non risulta che la proprietà sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta abbandonato, l'accesso è avvenuto forzando la porta di ingresso e sostituendo la serratura.

All'interno sono presente parte degli arredi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

L'immobile risulta libero

L'autorimessa risulta abbandonata, l'accesso è avvenuto forzando la porta di ingresso e sostituendo la serratura.

All'interno sono presenti materiali vari, in parte provenienti da attività edile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2001 al 26/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chizzini Augusto	10/01/2001	1698	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	18/01/2001	646	460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chizzini Augusto	26/02/2007	15985	8275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/03/2007	4728	2679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2001 al 26/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chizzini Augusto	10/01/2001	1698	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	18/01/2001	646	460

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chizzini Augusto	26/02/2007	15985	8275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/03/2007	4728	2679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 20/03/2007
Reg. gen. 4729 - Reg. part. 1064
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Chizzini Augusto
Data: 26/02/2007
N° repertorio: 15986
N° raccolta: 8276

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 28/02/2023
Reg. gen. 2149 - Reg. part. 1631
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 20/03/2007

Reg. gen. 4729 - Reg. part. 1064

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Chizzini Augusto

Data: 26/02/2007

N° repertorio: 15986

N° raccolta: 8276

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 28/02/2023

Reg. gen. 2149 - Reg. part. 1631

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, senza terreno di pertinenza esclusivo (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, senza terreno di pertinenza esclusivo (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio di Concessione Edilizia n° 99/065/1 in data 12/04/1999 (P.E. 99/065/1 P.G.Nr. 3186), successivamente è intervenuta pratica di Variante in Corso d'opera richiesta con D.I.A. n° 2000/355/1 prot. 14469 del 16/11/2000, sospesa con atto prot. n° 14893 per richiesta di integrazione

documentale, poi integrata in data 06/12/2000 prot. 15414.

In data 16/06/2001, a seguito di domanda presentata il 10/04/2001, veniva rilasciata LICENZA D'USO n° 65/99

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al sopralluogo effettuato in data 03/05/2023, è stata riscontrata una generale corrispondenza con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, corrispondente con la varianti in corso d'opera al titolo originario, senza rilevare difformità.

Sono state individuate opere interne di coibentazione di parte dei muri perimetrali, che non incidono sulla conformità del progetto, eccetto una contrasoffittatura di tutta la zona giorno che riduce l'altezza dai 270 cm. minimi consentiti a 250 cm, pregiudicando l'abitabilità di tale ambiente. Per cui si rende necessaria la rimozione della contrasoffittatura, con smaltimento dei materiali di risulta, per ripristinare l'altezza originaria di cm. 270.

Tale opera viene stimata, in via del tutto preliminare, in € 5.000,00 (Cinquemilaeuro/00)iva compresa, compresa di ripristini delle murature sottostanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio di Concessione Edilizia n° 99/065/1 in data 12/04/1999 (P.E. 99/065/1 P.G.Nr. 3186), successivamente è intervenuta pratica di Variante in Corso d'opera richiesta con D.I.A. n° 2000/355/1 prot. 14469 del 16/11/2000, sospesa con atto prot. n° 14893 per richiesta di integrazione documentale, poi integrata in data 06/12/2000 prot. 15414.

In data 16/06/2001, a seguito di domanda presentata il 10/04/2001, veniva rilasciata LICENZA D'USO n° 65/99

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al sopralluogo effettuato in data 03/05/2023, è stata riscontrata una generale corrispondenza con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, corrispondente con la varianti in corso d'opera al titolo originario, senza rilevare difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 956,19

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il debito complessivo maturato al 18/05/2023 nei confronti del condominio ammonta ad € 2.737,26

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

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

Si rimanda a quanto specificato per il bene n° 1 che riporta la situazione complessiva per la proprietà

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la natura dei beni, costituiti da un appartamento e da una autorimessa, si ritiene appropriata la formazione di un unico lotto

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27
Il bene comprende un appartamento posto al piano secondo di una palazzina per sei unità immobiliari su due piani ed affacciata su Piazzale della resistenza a Porto mantovano in zona residenziale di recente espansione, con una buona dotazione di parcheggi e servizi. L'appartamento accede dal vano scale comune e si compone di una zona giorno in ambiente unico con cucina/soggiorno, dal quale si accede all'unico balcone. Una zona notte composta da due stanze da letto ed un bagno, disimpegnate da un piccolo corridoio. Le finiture sono di tipo civile con porta d'ingresso blindata, pavimentazioni in gres porcellanato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle oscuranti in plastica, zanzariere, caldaia a condensazione autonoma e posta all'interno dell'unità, radiatori in ghisa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2179, Sub. 63, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 67.753,50

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.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27

Il bene comprende un'autorimessa posta al piano terra di una palazzina per sei unità immobiliari su due piani ed affacciata su Piazzale della resistenza a Porto mantovano in zona residenziale di recente espansione, con una buona dotazione di parcheggi e servizi. L'autorimessa accede dal corsello comune accessibile dal Piazzale della resistenza e dal vano scale comune e si compone di ambiente unico. Le finiture sono di tipo civile con Basculante in lamiera, pavimentazioni in gres porcellanato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2179, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.712,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27	79,71 mq	850,00 €/mq	€ 67.753,50	100,00%	€ 67.753,50
Bene N° 2 - Garage Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27	31,78 mq	400,00 €/mq	€ 12.712,00	100,00%	€ 12.712,00
Valore di stima:					€ 80.465,50

Valore di stima: € 80.465,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Spese condominiali insolute	2737,26	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Arrotondamenti	81,69	€

Valore finale di stima: € 64.600,00

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.

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

Goito, li 01/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Canova Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Licenza d'uso
- ✓ Concessione edilizia - Titoli abilitativi
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto - Ultimo progetto approvato
- ✓ Visure e schede catastali - Visure attuali



- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ Altri allegati - Nota Amministratore Condominiale
- ✓ Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27
Il bene comprende un appartamento posto al piano secondo di una palazzina per sei unità immobiliari su due piani ed affacciata su Piazzale della resistenza a Porto mantovano in zona residenziale di recente espansione, con una buona dotazione di parcheggi e servizi. L'appartamento accede dal vano scale comune e si compone di una zona giorno in ambiente unico con cucina/soggiorno, dal quale si accede all'unico balcone. Una zona notte composta da due stanze da letto ed un bagno, disimpegnate da un piccolo corridoio. Le finiture sono di tipo civile con porta d'ingresso blindata, pavimentazioni in gres porcellanato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle oscuranti in plastica, zanzariere, caldaia a condensazione autonoma e posta all'interno dell'unità, radiatori in ghisa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2179, Sub. 63, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, senza terreno di pertinenza esclusivo (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27
Il bene comprende un'autorimessa posta al piano terra di una palazzina per sei unità immobiliari su due piani ed affacciata su Piazzale della resistenza a Porto mantovano in zona residenziale di recente espansione, con una buona dotazione di parcheggi e servizi. L'autorimessa accede dal corsello comune accessibile dal Piazzale della resistenza e dal vano scale comune e si compone di ambiente unico. Le finiture sono di tipo civile con Basculante in lamiera, pavimentazioni in gres porcellanato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2179, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, senza terreno di pertinenza esclusivo (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).

Prezzo base d'asta: € 64.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.600,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2179, Sub. 63, Categoria A3	Superficie	79,71 mq
Descrizione:	Il bene comprende un appartamento posto al piano secondo di una palazzina per sei unità immobiliari su due piani ed affacciata su Piazzale della resistenza a Porto mantovano in zona residenziale di recente espansione, con una buona dotazione di parcheggi e servizi. L'appartamento accede dal vano scale comune e si compone di una zona giorno in ambiente unico con cucina/soggiorno, dal quale si accede all'unico balcone. Una zona notte composta da due stanze da letto ed un bagno, disimpegnate da un piccolo corridoio. Le finiture sono di tipo civile con porta d'ingresso blindata, pavimentazioni in gres porcellanato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle oscuranti in plastica, zanzariere, caldaia a condensazione autonoma e posta all'interno dell'unità, radiatori in ghisa		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Piazzale della Resistenza n° 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2179, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	31,78 mq
Descrizione:	Il bene comprende un'autorimessa posta al piano terra di una palazzina per sei unità immobiliari su due piani ed affacciata su Piazzale della resistenza a Porto mantovano in zona residenziale di recente espansione, con una buona dotazione di parcheggi e servizi. L'autorimessa accede dal corsello comune accessibile dal Piazzale della resistenza e dal vano scale comune e si compone di ambiente unico. Le finiture sono di tipo civile con Basculante in lamiera, pavimentazioni in gres porcellanato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 20/03/2007
Reg. gen. 4729 - Reg. part. 1064
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Chizzini Augusto
Data: 26/02/2007
N° repertorio: 15986
N° raccolta: 8276

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 28/02/2023
Reg. gen. 2149 - Reg. part. 1631
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - PIAZZALE DELLA RESISTENZA N° 27

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 20/03/2007
Reg. gen. 4729 - Reg. part. 1064
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Chizzini Augusto
Data: 26/02/2007
N° repertorio: 15986
N° raccolta: 8276

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 28/02/2023

Reg. gen. 2149 - Reg. part. 1631

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

Contro **** Omissis ****

