

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alai Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Alai Paolo, con studio in Via Wolfgang Amadeus Mozart, 10 - 46027 - San Benedetto Po (MN), email paoloalai@libero.it, PEC paolo.alai@geopec.it, Tel. 339 7065153, Fax 0376 620685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Alessandro Volta n. 10 (Coord. Geografiche: 651157,03 E - 5001119,37 N)

Appartamento al piano terra di un edificio condominiale ubicato in Via Alessandro Volta n. 10, in centro alla frazione di Villa Garibaldi in Comune di Roncoferraro, a breve distanza dai principali servizi.

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 Roncoferraro (MN) - Via Alessandro Volta n. 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Nord: Foglio 13 Mappali 176, 27 Sub 313 (altra u.i.) e 27 Sub 320 (corte comune);
 Est: Foglio 13 Mappale 27 Sub 320 (corte comune), scala comune e Mappale 27 Sub 315 (altra u.i.);
 Sud: Foglio 13 Mappale 27 Sub 315 (altra u.i.) e portico comune;
 Ovest: Via Alessandro Volta e Foglio 13 Mappale 27 Sub 313 (altra u.i.).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	T
Portico	13,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,50 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La sopra indicata superficie convenzionale, non tiene conto della superficie degli spazi comuni (corte comune, locale tecnico e portico).

L'incidenza di detta superficie (incidenza condominiale) viene forfettariamente adottata pari al 5%, rispetto la superficie convenzionale dell'unità in argomento.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2007 al 01/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 27, Sub. 314 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano T
Dal 01/02/2008 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 27, Sub. 314 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 114 mq - Totale: escluse aree scoperte: 10 mq Rendita € 453,19 Piano T
Dal 28/01/2025 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 27, Sub. 314 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 111 mq - Escluse aree scoperte: 107 mq Rendita € 453,19 Piano T

I titolari indicati nella cronistoria catastale e desunti dalla visura storica catastale, effettuata dal sottoscritto in data 30/01/2025, corrispondono ai titolari del reale diritto di proprietà indicati sulla certificazione notarile agli atti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Sulla certificazione notarile del 18/09/2024, effettuata dal Notaio Carmelo Candore, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare si precisa che la particella 27 sub 314, oggetto della procedura, deriva per variazione del 11/09/2007 pratica n. MN0171843 delle particelle 23, 24, 25 e 27 sub 1, 5, 6, 15 e 16.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	27	314		A2	2	6,5 vani	Totale: 111 mq - Escluse aree scoperte: 107 mq	453,19 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale originaria dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 11/09/2007, non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi in quanto non viene rappresentato il camino nel locale ingresso/soggiorno e risultano errate talune altezze utili interne.

Si segnala inoltre che il locale tecnico a nord dell'area comune, benché in comune con le altre unità immobiliari, veniva erroneamente rappresentato nella originaria scheda planimetrica catastale del bene in argomento.

Visto quanto sopra ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione è stata redatta nuova scheda planimetrica catastale con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.

A seguito di detta variazione l'immobile in oggetto ha mantenuto l'identificativo catastale.

PATTI

Sull'atto di compravendita Notaio Pierpaolo Barosi del 01/02/2008 Rep. n. 11463 Racc. n. 2131 viene precisato che sull'area comune del fabbricato sono individuati n. 7 (sette) posti auto a servizio rispettivamente delle sette unità immobiliari costituenti il complesso di cui è parte l'immobile in oggetto, al quale spetta l'uso esclusivo del posto auto indicato con il n. 7 (sette) nella planimetria che viene allegata all'atto notarile stesso sotto la lettera "C".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in mediocre stato conservativo.

Il vetro di una finestra di una camera da letto è rotto, tutte le scatole elettriche sono prive di interruttori e placche, inoltre sono stati asportati alcuni complementi di arredo fissi che hanno lasciato evidenti segni di demolizioni.

PARTI COMUNI

Dall'atto di compravendita Notaio Pierpaolo Barosi del 01/02/2008 Rep. n. 11463 Racc. n. 2131, si evince testualmente che "La vendita comprende la quota di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali per Legge o per destinazione, con particolare riguardo al locale tecnico in corpo separato, posto nell'area cortiva comune a servizio di tutte le unità del condominio.

Si precisa sull'area comune del fabbricato sono individuati n. 7 (sette) posti auto a servizio rispettivamente delle sette unità immobiliari costituenti il complesso di cui è parte l'immobile in oggetto, al quale spetta l'uso esclusivo del posto auto indicato con il n. 7 (sette) nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "C".



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicata in Comune di Roncoferraro, frazione Villa Garibaldi in Via Alessandro Volta n. 10, a circa tre km a ovest dal centro di Roncoferraro, in centro al paese a breve distanza dai principali servizi e consiste in un appartamento al piano terra di un complesso di sette unità abitative frutto di un intervento di ristrutturazione di un vecchio fabbricato.

Dall'area cortiliva interna, sul lato est, si accede, attraverso il portico, all'appartamento direttamente nell'ingresso soggiorno comunicante ad ovest con la cucina. Sul lato nord si accede al corridoio della zona notte, con due camere, uno studio ed il bagno. Dall'area cortiliva si accede, a nord dell'appartamento, ad un secondo servizio igienico.

La superficie totale di pavimento è di circa 90 mq e l'altezza interna variabile da 2,75 m a 3,00 m.

Il fabbricato ha struttura con murature in mattoni e solaio di interpiano con travi in acciaio e legno e assito in legno.

Le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate al civile, con alcuni inserti a faccia vista, mentre la cucina ed i bagni hanno rivestimento ceramico di parete. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di bianco.

Le pavimentazioni interne sono in gres.

Le finestre sono in legno con vetro camera e scuri esterni in quelle affacciate sulla corte interna, mentre quelle affacciate alla strada sono dotate di inferriate, le porte interne sono tamburate in legno, alcune a battente ed altre a scomparsa.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario con allacciamento al pozzo.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è collegato alle rete elettrica di distribuzione.

L'impianto di riscaldamento è a battiscopa radiante con relativo generatore esterno in apposito armadio ricavato nel portico comune a sud.

Per tutti gli impianti, al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento.

Sull'area esterna, pavimentata con masselli autobloccanti, sono stati ricavati sette posti auto, uno per ogni unità abitativa. A nord della stessa è presente un fabbricato tecnico comune a tutte le unità nel quale sono alloggiati l'autoclave, i contatori elettrici e alcuni contatori del gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava vuota e in stato di abbandono.

In merito alla sussistenza di contratti di locazione in essere è stata inoltrata apposita richiesta a mezzo posta elettronica certificata all'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 31/12/2024 con successivo sollecito in data 30/01/2025 a cui non risulta, ad ora, alcun riscontro in merito.

Il sottoscritto si impegna a produrre tempestiva integrazione non appena verrà riscontrata la richiesta avanzata in argomento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 16/01/2002 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianpaolo Fabbi	16/01/2002	49606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Mantova	21/01/2002	777	509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2002 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianpaolo Fabbi	16/01/2002	49606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Mantova	21/01/2002	776	508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005 al 01/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierluigi Di Maria	28/10/2005	11638	2174
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Mantova	29/10/2005	16580	9689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005 al 01/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierluigi Di Maria	28/10/2005	11638	2174
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Mantova	29/10/2005	16579	9688
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2008 al 12/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	01/02/2008	11463	2131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Mantova	22/02/2008	2623	1528
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 18/09/2024, effettuata dal Notaio Carmelo Candore, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 12/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 22/02/2008
Reg. gen. 2624 - Reg. part. 603
Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 12.000,00
Interessi: € 48.000,00
Percentuale interessi: 6,55 %
Rogante: Notaio Pierpaolo Barosi
Data: 01/02/2008
N° repertorio: 11464
N° raccolta: 2132

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 12/09/2024
Reg. gen. 12005 - Reg. part. 8850
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 18/09/2024, effettuata dal Notaio Carmelo Candore, e dalla documentazione agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il mappale n. 27 del fg. 13 è compreso nell'attuale PGT come "AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI - AREC 4" e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
Parte del mappale n° 27 del fg. 13 è compreso nell'attuale PGT come "CENTRI STORICI ARCHEOLOGICI - n° CS02 Villa Garibaldi" e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
Il mappale n° 27 del fg. 13 è compreso nell'attuale PGT come "PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
Il mappale n° 27 del fg. 13 è compreso nell'attuale PGT come "FASCIA DI RISPETTO PER ALLEVAMENTO SUINI" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dalla tavola DP02p del Documento di Piano e dal vigente Regolamento d'Igiene Locale del Comune di Roncoferraro.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

- Denuncia di Inizio Attività n. 349 prot. n. 9748 presentata il 26/11/2001 per l'intervento di "manutenzione straordinaria";
- Autorizzazione impianto fognario n. 139 prot. n. 6341;
- Denuncia di Inizio Attività n. 334 prot. n. 10185 presentata il 23/12/2002 per l'intervento di "manutenzione straordinaria - opere interne";
- Denuncia di Inizio Attività n. 205 prot. n. 7852 presentata il 22/10/2005 per l'intervento di "variante in corso d'opera in D.I.A. per manutenzione straordinaria - opere interne";
- Denuncia di Inizio Attività n. 267 prot. n. 8037 presentata il 29/10/2005 per l'intervento di "ristrutturazione e parziale cambio destinazione d'uso da commerciale/artigianale in alloggi";
- Denuncia di Inizio Attività n. 182 prot. n. 5667 presentata il 11/08/2007 per l'intervento di "variante alla D.I.A. prot. n. 8037 del 29/10/2005";
- Richiesta Certificato di Agibilità prot. n. 3093 presentata il 08/05/2008 per la quale non risultano agli atti né richieste di integrazioni né il rilascio del pertinente certificato, presupponendo pertanto il perfezionamento di detto procedimento in "silenzio assenso".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate, rispetto a quanto indicato sugli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra indicate, le difformità relative alla diversa dimensione delle finestre della camera e dello studio affacciati alla strada, la diversa altezza della parete divisoria presente nella cucina, alcune lievi differenze delle misure interne dei vani d'abitazione e le diverse altezze di taluni vani d'abitazione, compresa quella del locale wc esterno, anche in seguito alla realizzazione di alcuni controsoffitti.

Relativamente alla sanabilità delle difformità sopra riportate, fatto salvo il ricorso alle "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si può attestare che è possibile ottenere la regolarizzazione edilizia con un costo complessivo presumibile di circa € 4.000,00 comprese spese tecniche, diritti vari e oblazioni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Alessandro Volta n. 10
Appartamento al piano terra di un edificio condominiale ubicato in Via Alessandro Volta n. 10, in centro alla frazione di Villa Garibaldi in Comune di Roncoferraro, a breve distanza dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 27, Sub. 314, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.358,00
Criteri di stima:

l'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto della presente relazione di stima è il loro valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti o saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili compravenduti in loco in epoca recente, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni in oggetto. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq, determinato per diretto confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

Parametri di valutazione:

nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla valutazione, quali: quota di proprietà, stato di occupazione, posizione, giudizio di commerciabilità, servitù attive e passive, situazione urbanistica, superficie, livello delle finiture. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona è fortemente condizionato da una profonda stagnazione. La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq, sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuta in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare della zona.

Fonti di informazione:

Catasto di Mantova, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Comune di Roncoferraro, operatori locali del settore immobiliare, siti internet dedicati del settore immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roncoferraro (MN) - Via Alessandro Volta n. 10	113,93 mq	600,00 €/mq	€ 68.358,00	100,00%	€ 68.358,00
				Valore di stima:	€ 68.358,00

Valore di stima: € 68.358,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
---------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 50.000,00

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.

San Benedetto Po, li 03/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Alai Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1 - Visura Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2 - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3 - Planimetria Catastale ed elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4 - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Atto di compravendita Notaio Pierpaolo Barosi del 01/02/2008 Rep. n. 11463 Racc. n. 2131
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6 - Denuncia di Inizio Attività n. 349 prot. n. 9748 del 26/11/2001
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 - Autorizzazione impianto fognario n. 139 prot. n. 6341
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - Denuncia di Inizio Attività n. 334 prot. n. 10185 del 23/12/2002
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - Denuncia di Inizio Attività n. 205 prot. n. 7852 del 22/10/2005
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 10 - Denuncia di Inizio Attività n. 267 prot. n. 8037 del 29/10/2005
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 11 - Denuncia di Inizio Attività n. 182 prot. n. 5667 del 11/08/2007
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 12 - Richiesta Certificato di Agibilità prot. n. 3093 del 08/05/2008

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Alessandro Volta n. 10
Appartamento al piano terra di un edificio condominiale ubicato in Via Alessandro Volta n. 10, in centro alla frazione di Villa Garibaldi in Comune di Roncoferraro, a breve distanza dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 27, Sub. 314, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il mappale n. 27 del fg. 13 è compreso nell'attuale PGT come "AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI - AREC 4" e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole; Parte del mappale n° 27 del fg. 13 è compreso nell'attuale PGT come "CENTRI STORICI ARCHEOLOGICI - n° CS02 Villa Garibaldi" e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole; Il mappale n° 27 del fg. 13 è compreso nell'attuale PGT come "PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole; Il mappale n° 27 del fg. 13 è compreso nell'attuale PGT come "FASCIA DI RISPETTO PER ALLEVAMENTO SUINI" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dalla tavola DP02p del Documento di Piano e dal vigente Regolamento d'Igiene Locale del Comune di Roncoferraro.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Via Alessandro Volta n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 27, Sub. 314, Categoria A2	Superficie	113,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in mediocre stato conservativo. Il vetro di una finestra di una camera da letto è rotto, tutte le scatole elettriche sono prive di interruttori e placche, inoltre sono stati asportati alcuni complementi di arredo fissi che hanno lasciato evidenti segni di demolizioni.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di un edificio condominiale ubicato in Via Alessandro Volta n. 10, in centro alla frazione di Villa Garibaldi in Comune di Roncoferraro, a breve distanza dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 22/02/2008
Reg. gen. 2624 - Reg. part. 603
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 12.000,00
Interessi: € 48.000,00
Percentuale interessi: 6,55 %
Rogante: Notaio Pierpaolo Barosi
Data: 01/02/2008
N° repertorio: 11464
N° raccolta: 2132

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 12/09/2024
Reg. gen. 12005 - Reg. part. 8850
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

