

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caleffi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.866,24	21

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1.....	23



In data 10/04/2024, il sottoscritto Geom. Caleffi Marco, con studio in Via Tazzoli, 2 - 46013 - Canneto sull'Oglio (MN), email info@studiotecnicoaleffi.it, PEC marco.caleffi@geopec.it, Tel. 338 4823441, Fax 0376 1851267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Edificio inagibile in cortina continua facente parte di un isolato posto a margine della S.P. 80 che collega Nosedole a Ostiglia quest'ultima distante circa 5 km. La zona non ha alcun servizio e l'edificio è inagibile a causa dei danni causati dal terremoto oltre che dell'abbandono e della vetustà. E' presente anche una corte pertinenziale con accesso solo pedonale attraverso l'edificio. Il sottotetto non è accessibile.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Piccola autorimessa annessa ad edificio inagibile in cortina continua facente parte di un isolato posto a margine della S.P. 80 che collega Nosedole a Ostiglia quest'ultima distante circa 5 km. La zona non ha alcun servizio e l'edificio è inagibile a causa dei danni causati dal terremoto oltre che dell'abbandono e della vetustà.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

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.

Il bene è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni. I coniugi si sono poi separati con sentenza del Tribunale di MN n. 1111/08 del 18/11/2008 e, precedentemente, con atto del Notaio Ciro Caccavalle in data 11/04/1995, hanno scelto il regime di separazione dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

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.

Il bene è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni. I coniugi si sono poi separati con sentenza del Tribunale di MN n. 1111/08 del 18/11/2008 e, precedentemente, con atto del Notaio Cio Caccavalle in data 11/04/1995, hanno scelto il regime di separazione dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Via Cardinala, est ragioni mapp. 183, sud ragioni mapp. 142-143, ovest ragioni mapp. 35 e 106

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

area cortiliva e tutto attorno ragioni sub. 1 part. 37.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	333,00 mq	372,00 mq	1	372,00 mq	3,10 m	T-1
Locale di deposito	41,15 mq	49,80 mq	0,20	9,96 mq	3,00 m	T
Soffitta	41,15 mq	49,80 mq	0,20	9,96 mq	3,00 m	1
Cortile	600,00 mq	600,00 mq	0,18	108,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				499,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				499,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	3,10 m	t
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è annessa all'edificio

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 37, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Rendita € 387,60 Piano T-1 Graffato 38
Dal 09/11/2015 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 37, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 367 mq Rendita € 448,80 Piano T-1 Graffato 38

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Con variazione DOCFA n.0114549/2024 del 20/09/2024 è stata aggiornata la situazione planimetrica. Il Classamento indicato è quello calcolato automaticamente dal sistema (classamento automatico).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 37, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 20,66 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 37, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 20,66 Piano t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
La situazione catastale è corretta

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
4	37	1			A3	4	11	369 mq	448,8 €	T-1	38

Corrispondenza catastale

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

La situazione catastale è stata aggiornata con DOCFA n.MN0114549/2024 del 20/09/2024

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	4	37	2	C6	2	10	e 10 mq	20,66 €	t	
----------------------	---	----	---	----	---	----	------------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza fra stato di fatto e situazione catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

nulla da segnalare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

nulla da segnalare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

nulla da segnalare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Lo stato conservativo è pessimo; l'edificio, ancorchè parzialmente ristrutturato in alcune parti, è diventato inagibile a causa dei danni provocati dal terremoto e dello stato di abbandono in cui versa. Il suo recupero richiederà una attenta valutazione sulla possibilità di conservare e consolidare le strutture esistenti oppure di optare per la demolizione integrale. Allo stato attuale non vi è possibilità di accesso al sottotetto sebbene

quest'ultimo sia dotato di finestre a parete visibili dalla strada.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Lo stato conservativo è pessimo; l'edificio, ancorchè parzialmente ristrutturato in alcune parti, è diventato inagibile a causa dei danni provocati dal terremoto e dello stato di abbandono in cui versa. Il suo recupero richiederà una attenta valutazione sulla possibilità di conservare e consolidare le strutture esistenti oppure di optare per la demolizione integrale. Attualmente l'accesso è inibito dalla vegetazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Anche se il bene è diviso in due unità immobiliari urbane non vi sono parti comuni con altri soggetti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Anche se il bene è diviso in due unità immobiliari urbane non vi sono parti comuni con altri soggetti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

nulla da segnalare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Edificio a due piani fuori terra più sottotetto non accessibile costruito in muratura con solai prevalentemente in latero cemento tranne che nella parte a rustico ove sono in legno. La struttura è fortemente ed irrimediabilmente lesionata dagli effetti prodotti dal terremoto pertanto potenzialmente da demolire e ricostruire con le dovute attenzioni nei confronti dell'edificio confinante a ovest in quanto abitato. E' invece già crollato l'edificio originariamente esistente ad est di cui rimangono solo alcune porzioni di muro. Possibile recuperare solo alcuni elementi di finitura interni quali porte, finestre ed elementi di decorazione. L'edificio non è agibile anche se non pericolante. Alcune porzioni di edificio e del cortile non sono accessibili (il sottotetto e parte del cortile) ne' visibili a causa della fitta vegetazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

L'autorimessa è compresa entro un edificio a due piani fuori terra più sottotetto non accessibile costruito in muratura con solai prevalentemente in latero cemento tranne che nella parte a rustico ove sono in legno. La struttura è fortemente ed irrimediabilmente lesionata dagli effetti prodotti dal terremoto pertanto potenzialmente da demolire e ricostruire con le dovute attenzioni nei confronti dell'edificio confinante a ovest in quanto abitato. E' invece già crollato l'edificio originariamente esistente ad est di cui rimangono solo alcune porzioni di muro. Possibile recuperare solo alcuni elementi di finitura interni quali porte, finestre ed elementi di decorazione. L'edificio non è agibile anche se non pericolante. Alcune porzioni di edificio e del cortile non sono accessibili (il sottotetto e parte del cortile) ne' visibili a causa della fitta vegetazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati e non è occupato da oltre un decennio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati e non è occupato da oltre un decennio

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1983 al 04/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MANETTO FRANCESCO	31/12/1983	39542	13324
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	26/01/1984	1064	831

		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1983 al 04/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MANETTO FRANCESCO	31/12/1983	39542	13324
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	26/01/1984	1064	831
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 04/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 20/03/2019
Reg. gen. 3381 - Reg. part. 425
Importo: € 144.607,93
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
Rogante: Notaio Caccavale Ciro
Data: 13/04/1999
N° repertorio: 14220
Note: Formalità di riferimento: n. 983 del 05/05/1999 a seguito di atto notarile del 13/04/1999;
Ipoteca di rinnovazione iscritta a Mantova in data 20/03/2019 n. 3381/425

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a MANTOVA il 29/03/2024
Reg. gen. 4163 - Reg. part. 3068
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 04/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 20/03/2019
Reg. gen. 3381 - Reg. part. 425
Importo: € 144.607,93
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
Rogante: Notaio Caccavale Ciro
Data: 13/04/1999
N° repertorio: 14220

Note: Formalità di riferimento: n. 983 del 05/05/1999 a seguito di atto notarile del 13/04/1999;
Ipoteca di rinnovazione iscritta a Mantova in data 20/03/2019 n. 3381/425

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a MANTOVA il 29/03/2024
Reg. gen. 4163 - Reg. part. 3068
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Dalla tavola PR1a del vigente PGT l'area si evince che la zona in cui si trovano i beni è classificata come agricola (art.12 NTA) con corridoi verdi secondari

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Dalla tavola PR1a del vigente PGT l'area si evince che la zona in cui si trovano i beni è classificata come agricola (art.12 NTA) con corridoi verdi secondari

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

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 non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti depositata in data 03/06/2024 il Comune di Serravalle a Po ha risposto, con nota prot. 1949 del 26/06/2024, che, relativamente all'immobile in oggetto, NON E' STATA RILEVATA ALCUNA PRATICA EDILIZIA.

L'unica situazione accertabile sulla conformazione dell'edificio è quelle documentata dalle planimetrie catastali del 12/01/1999 rispetto alle quali vi sono delle difformità, alcune, come nel caso delle finestre della soffitta che sembrerebbero coeve rispetto alla facciata stessa, probabilmente dovute a mero errore grafico.

La possibilità di regolarizzazione delle difformità potrà essere accertata solo previo ottenimento di parere preventivo dal Comune competente; al momento si stima che, laddove venisse concessa la sanatoria, i costi potrebbero essere di € 4.000,00

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.

Nonostante quanto emerso dall'accesso agli atti del Comune di Serravalle a Po, rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria catastale del 12/01/1999, vi sono le seguenti difformità: diversa conformazione del rustico che è stato dotato di scala interna in legno, 2 nuove finestre sulla facciata nord ed una sulla facciata sud, una nuova apertura ed una tamponata nel corridoio del p.1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti depositata in data 03/06/2024 il Comune di Serravalle a Po ha risposto, con nota prot. 1949 del 26/06/2024, che, relativamente all'immobile in oggetto, NON E' STATA RILEVATA ALCUNA PRATICA EDILIZIA.

Vista la corrispondenza con la scheda catastale si considera l'unità immobiliare conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico

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**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono oneri condominiali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1
Edificio inagibile in cortina continua facente parte di un isolato posto a margine della S.P. 80 che collega Nosedole a Ostiglia quest'ultima distante circa 5 km. La zona non ha alcun servizio e l'edificio è inagibile a causa dei danni causati dal terremoto oltre che dell'abbandono e della vetustà. E' presente anche una corte pertinenziale con accesso solo pedonale attraverso l'edificio. Il sottotetto non è accessibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 38
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.033,60
Per la determinazione del valore iniziale del bene è stato utilizzato il metodo comparativo basato sul confronto con edifici simili presenti sul mercato immobiliare del territorio. Successivamente sono state applicate le riduzioni legate alle caratteristiche intrinseche del bene.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1
Piccola autorimessa annessa ad edificio inagibile in cortina continua facente parte di un isolato posto a margine della S.P. 80 che collega Nosedole a Ostiglia quest'ultima distante circa 5 km. La zona non ha alcun servizio e l'edificio è inagibile a causa dei danni causati dal terremoto oltre che dell'abbandono e della vetustà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.040,00

Per la determinazione del valore iniziale del bene è stato utilizzato il metodo comparativo basato sul confronto con edifici simili presenti sul mercato immobiliare del territorio. Successivamente sono state applicate le riduzioni legate alle caratteristiche intrinseche del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	499,92 mq	80,00 €/mq	€ 41.033,60	100,00%	€ 41.033,60
Bene N° 2 - Garage Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1	13,00 mq	80,00 €/mq	€ 1.040,00	100,00%	€ 1.040,00
Valore di stima:					€ 42.073,60

Valore di stima: € 42.073,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 33.866,24

Per la determinazione del valore iniziale del bene è stato utilizzato il metodo comparativo basato sul confronto con edifici simili presenti sul mercato immobiliare del territorio. Successivamente sono state applicate le riduzioni legate alle caratteristiche intrinseche del bene.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia oscurata (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato anagrafico (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - aggiornamento catastale (Aggiornamento al 20/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verifica urbanistica (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rappresentazione grafica delle difformità edilizie (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio normativa urbanistica (Aggiornamento al 20/09/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1
Edificio inagibile in cortina continua facente parte di un isolato posto a margine della S.P. 80 che collega Nosedole a Ostiglia quest'ultima distante circa 5 km. La zona non ha alcun servizio e l'edificio è inagibile a causa dei danni causati dal terremoto oltre che dell'abbandono e della vetustà. E' presente anche una corte pertinenziale con accesso solo pedonale attraverso l'edificio. Il sottotetto non è accessibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 38 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla tavola PR1a del vigente PGT l'area si evince che la zona in cui si trovano i beni è classificata come agricola (art.12 NTA) con corridoi verdi secondari
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1
Piccola autorimessa annessa ad edificio inagibile in cortina continua facente parte di un isolato posto a margine della S.P. 80 che collega Nosedole a Ostiglia quest'ultima distante circa 5 km. La zona non ha alcun servizio e l'edificio è inagibile a causa dei danni causati dal terremoto oltre che dell'abbandono e della vetustà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla tavola PR1a del vigente PGT l'area si evince che la zona in cui si trovano i beni è classificata come agricola (art.12 NTA) con corridoi verdi secondari

Prezzo base d'asta: € 33.866,24

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.866,24

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 38	Superficie	499,92 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è pessimo; l'edificio, ancorchè parzialmente ristrutturato in alcune parti, è diventato inagibile a causa dei danni provocati dal terremoto e dello stato di abbandono in cui versa. Il suo recupero richiederà una attenta valutazione sulla possibilità di conservare e consolidare le strutture esistenti oppure di optare per la demolizione integrale. Allo stato attuale non vi è possibilità di accesso al sottotetto sebbene quest'ultimo sia dotato di finestre a parete visibili dalla strada.		
Descrizione:	Edificio inagibile in cortina continua facente parte di un isolato posto a margine della S.P. 80 che collega Nosedole a Ostiglia quest'ultima distante circa 5 km. La zona non ha alcun servizio e l'edificio è inagibile a causa dei danni causati dal terremoto oltre che dell'abbandono e della vetustà. E' presente anche una corte pertinenziale con accesso solo pedonale attraverso l'edificio. Il sottotetto non è accessibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Serravalle a Po (MN) - via Cardinala n. 16, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è pessimo; l'edificio, ancorchè parzialmente ristrutturato in alcune parti, è diventato inagibile a causa dei danni provocati dal terremoto e dello stato di abbandono in cui versa. Il suo recupero richiederà una attenta valutazione sulla possibilità di conservare e consolidare le strutture esistenti oppure di optare per la demolizione integrale. Attualmente l'accesso è inibito dalla vegetazione		
Descrizione:	Piccola autorimessa annessa ad edificio inagibile in cortina continua facente parte di un isolato posto a margine della S.P. 80 che collega Nosedole a Ostiglia quest'ultima distante circa 5 km. La zona non ha alcun servizio e l'edificio è inagibile a causa dei danni causati dal terremoto oltre che dell'abbandono e della vetustà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Iscrizioni

- **RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 20/03/2019
Reg. gen. 3381 - Reg. part. 425
Importo: € 144.607,93
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
Rogante: Notaio Caccavale Ciro
Data: 13/04/1999
N° repertorio: 14220
Note: Formalità di riferimento: n. 983 del 05/05/1999 a seguito di atto notarile del 13/04/1999;
Ipoteca di rinnovazione iscritta a Mantova in data 20/03/2019 n. 3381/425

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a MANTOVA il 29/03/2024
Reg. gen. 4163 - Reg. part. 3068
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - VIA CARDINALA N. 16, PIANO T-1

Iscrizioni

- **RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 20/03/2019
Reg. gen. 3381 - Reg. part. 425
Importo: € 144.607,93
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
Rogante: Notaio Caccavale Ciro
Data: 13/04/1999
N° repertorio: 14220
Note: Formalità di riferimento: n. 983 del 05/05/1999 a seguito di atto notarile del 13/04/1999;
Ipoteca di rinnovazione iscritta a Mantova in data 20/03/2019 n. 3381/425

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a MANTOVA il 29/03/2024

Reg. gen. 4163 - Reg. part. 3068

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura