TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Canova Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 5
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 6
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 7
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 8
Stato conservativo 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 9
Stato di occupazione 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 9
Provenienze Ventennali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 11
Formalità pregiudizievoli 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 12
Normativa urbanistica 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 13
Regolarità edilizia 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 14
Vincoli od oneri condominiali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 14
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 18
Lotto Unico 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E. 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.000,00 19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello 20

INCARICO

In data 10/05/2024, 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., 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 Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Il bene si compone di una unità abitativa con doppio ingresso, disposta su due livelli oltre a soffitta, con area cortiva di pertinenza. Il bene si trova nella località di Dragoncello ad ovest del capoluogo ed è disposto in schiera con altre unità abitative.

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.

L'area cortiva di pertinanza dell'abitazione si sviluppa in parte sul fronte ed in parte sul retro. Parte dell'area cortiva sul retro, ed in particolare la particella 126 è costituita da uno stradello di campagna a servizio di altre proprietà

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Il bene si compone di una unità costituita da due autorimesse in muratura edificate in prossimità del confine di proprietà. Il bene si trova nella località di Dragoncello ad ovest del capoluogo.

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 Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.
La Certificazione Notarile, parte dall'atto di successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 05/07/1988 giusta denuncia del 04/01/1989 trascritta presso la conservatoria di Mantova il 10/08/1989, pertanto risale abbondantemente
ad una data antecedente di almeno vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 10/04/2024.
Agli atti non si riscontra la presenza di visure catastali storiche e attuali, per cui vi provvede all'allegazione il sottoscritto, mentre è allegato alla Certificazione Notarile l'estratto di mappa.
Nella Certificazione Notarile sostitutiva, sono indicati i dati catastali attuali e storici.
Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato ma il redattore della Certificazione Notarile ha precisato che SI EVIDENZIA CHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE IL SOGGETTO ACQUIRENTE VIENE INDICATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE MENTRE NEL MEDESIMO TITOLO DI ACQUISTO VIENE PRECISATO CHE L'ACQUIRENTE E' CONIUGATA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, MA L'ACQUISTO E' PERSONALE IN QUANTO EFFETTUATO CON IL REALIZZO DELLA VENDITA DI BENI PERSONALI E QUINDI ESCLUSO DALLA COMUNIONE STESSA COME IL CONIUGE **** Omissis **** CONFERMA AD OGNI EFFETTO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.
La Certificazione Notarile, parte dall'atto di successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 05/07/1988 giusta denuncia del 04/01/1989 trascritta presso la conservatoria di Mantova il 10/08/1989, pertanto risale abbondantemente
ad una data antecedente di almeno vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 10/04/2024.
Agli atti non si riscontra la presenza di visure catastali storiche e attuali, per cui vi provvede all'allegazione il sottoscritto, mentre è allegato alla Certificazione Notarile l'estratto di mappa.
Nella Certificazione Notarile sostitutiva, sono indicati i dati catastali attuali e storici.
Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato ma il redattore della Certificazione Notarile ha precisato che SI EVIDENZIA CHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE IL SOGGETTO

ACQUIRENTE VIENE INDICATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE MENTRE NEL MEDESIMO TITOLO DI ACQUISTO VIENE PRECISATO CHE L'ACQUIRENTE E' CONIUGATA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, MA L'ACQUISTO E' PERSONALE IN QUANTO EFFETTUATO CON IL REALIZZO DELLA VENDITA DI BENI PERSONALI E QUINDI ESCLUSO DALLA COMUNIONE STESSA COME IL CONIUGE **** Omissis **** CONFERMA AD OGNI EFFETTO.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

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.

SI EVIDENZIA CHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE IL SOGGETTO ACQUIRENTE VIENE INDICATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE MENTRE NEL MEDESIMO TITOLO DI ACQUISTO VIENE PRECISATO CHE L'ACQUIRENTE E' CONIUGATA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, MA L'ACQUISTO E' PERSONALE IN QUANTO EFFETTUATO CON IL REALIZZO DELLA VENDITA DI BENI PERSONALI E QUINDI ESCLUSO DALLA COMUNIONE STESSA COME IL CONIUGE **** Omissis **** CONFERMA AD OGNI EFFETTO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

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.

SI EVIDENZIA CHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE IL SOGGETTO ACQUIRENTE VIENE INDICATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE MENTRE NEL MEDESIMO TITOLO DI ACQUISTO VIENE PRECISATO CHE L'ACQUIRENTE E' CONIUGATA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, MA L'ACQUISTO E' PERSONALE IN QUANTO EFFETTUATO CON IL REALIZZO DELLA VENDITA DI BENI PERSONALI E QUINDI ESCLUSO DALLA COMUNIONE STESSA COME IL CONIUGE **** Omissis **** CONFERMA AD OGNI EFFETTO.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Il bene confina da Nord in senso orario con Rio Cavettino, particelle di altra proprietà 96, 93, 9, via Stoppiaro, particella 94, 159 e 127

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Il bene confina da Nord in senso orario con area cortiva di cui al bene 1 particella 125, particella di altra proprietà n° 9 e nuovamente area cortiva di cui al bene 1 particella 125.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitativo PT	140,00 mq	163,18 mq	1	163,18 mq	2,70 m	T
Abitativo P1	140,00 mq	163,18 mq	1	163,18 mq	2,70 m	1
Soffitta	54,00 mq	68,00 mq	0,25	17,00 mq	2,10 m	2
Terreno di pertinenza	1000,00 mq	1000,00 mq	0,18	180,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**523,36 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**523,36 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immmobili in forza di atto regolarmente trascritto in data 19/10/2005

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	33,00 mq	39,00 mq	0,5	19,50 mq	2,80 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**19,50 mq**		

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**19,50 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immmobili in forza di atto regolarmente trascritto in data 19/10/2005

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	33	125			A3	2	15	401 mq	759,19 €	T-1	126

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 POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	33	13			C6	1	34		75,51 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Il bene si trova in stato di abbandono e richiede importanti opere di ristrutturazione prima di poter essere abitato e reso agibile

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Il bene si trova in stato di abbandono, avvolto da fitta vegetazione e richiede importanti opere di manutenzione prima di poter essere utilizzato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

L'area cortiva di pertinanza dell'abitazione si sviluppa in parte sul fronte ed in parte sul retro. Parte dell'area cortiva sul retro, ed in particolare la particella 126 è costituita da uno stradello di campagna a servizio di altre proprietà.

Non risulta che il bene sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Non risulta che il bene sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di abbandono

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di abbandono

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/07/1988** al **29/12/1993**	**** Omissis ****	**Successione legale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			05/07/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	10/08/1989	7770	5264
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/12/1993** al **28/09/2005**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Stori Giulio	29/12/1993	64445	4350
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	26/01/1994	835	622
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/09/2005**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Moruzzi Luigi	28/09/2005	132124	25902
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	19/10/2005	16012	9325
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/07/1988** al **29/12/1993**	**** Omissis ****	**Successione legale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			05/07/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	10/08/1989	7770	5264
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/12/1993** al **28/09/2005**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Stori Giulio	29/12/1993	64445	4350
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	26/01/1994	835	622
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/09/2005**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Moruzzi Luigi	28/09/2005	132124	25902
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	19/10/2005	16012	9325
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Conservatoria di Mantova il 19/10/2005
  Reg. gen. 16013 - Reg. part. 4051
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Conservatoria di Mantova il 31/10/2011
  Reg. gen. 13341 - Reg. part. 8237
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Conservatoria di Mantova il 10/04/2024
  Reg. gen. 4698 - Reg. part. 3486
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Conservatoria di Mantova il 19/10/2005
  Reg. gen. 16013 - Reg. part. 4051
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Conservatoria di Mantova il 31/10/2011
  Reg. gen. 13341 - Reg. part. 8237
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Conservatoria di Mantova il 10/04/2024
  Reg. gen. 4698 - Reg. part. 3486
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, con terreno di pertinenza esclusivo inferiore a 5.000 mq. (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, con terreno di pertinenza esclusivo inferiore a 5.000 mq. (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, costruito certamnte in data antecedente al 01/09/1967 è stato successivamente interessato dalla presentazione di una Denuncia di Inizio Attività in Santatoria (DIA tardiva) per la regolarizzazione di opere interne di manutenzione straordinaria; P.E. 65/07/SAN prot. 8044 del 13/08/2007

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto alla DIA in sanatoria P.E. 65/07/SAN prot. 8044 del 13/08/2007, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato eccetto per la presenza di una scala che accede ad una zona soffitta, non rappresentata negli elaborati grafici di cui all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile, costruito certamnte in data antecedente al 01/09/1967, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si ritiene che una porzione in lato sud sia stata realizzata, seppur con materiali precari, in epoca recente.
Per la vicinanza al cnfine di proprietà, molto probabilmente, l'ampliamento non potrebbe essere sanato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la natura dei beni si è optato per la formazione di un unico lotto di vendita

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello
  Il bene si compone di una unità abitativa con doppio ingresso, disposta su due livelli oltre a soffitta, con area cortiva di pertinenza. Il bene si trova nella località di Dragoncello ad ovest del capoluogo ed è disposto in schiera con altre unità abitative.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 125, Categoria A3, Graffato 126
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 78.504,00
  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.

  Considerata la presenza di difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato per la posa di una scala che accede ad un sottotetto non abitabile, appurato che la difformità non ha comportato una traslazione del tetto e pertanto non vi sono stati aumeti di volume, si ritiene che le stesse possano essere regolarizzate con un costo stimato e da rideterminare in fase esecutiva, comprensivo di sanzioni, diritti e competenze, valutato in € 6.000, importo che viene detratto dal valore di stima.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello
  Il bene si compone di una unità costituita da due autorimesse in muratura edificate in prossimità del confine di proprietà. Il bene si trova nella località di Dragoncello ad ovest del capoluogo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 13, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.925,00
  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.

  Considerata la presenza porzioni di immobile non sanabili, viene stimata in € 1.000, la spesa necessaria per la demolizione e smaltimento delle opere non regolari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello	523,36 mq	150,00 €/mq	€ 78.504,00	100,00%	€ 78.504,00
Bene N° 2 - Garage Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello	19,50 mq	150,00 €/mq	€ 2.925,00	100,00%	€ 2.925,00
				Valore di stima:	€ 81.429,00

Valore di stima: € 81.429,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 1	6000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 2	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamenti	214,65	€

Valore finale di stima: **€ 62.000,00**

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 28/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Compravendita 28/09/2005
- ✓ Concessione edilizia - D.I.A. in sanatoria 65/07/SAN
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto - Elaborati di progetto D.I.A. in sanatoria 65/07/SAN
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale attuale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - Check list principali controlli
- ✓ Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello
  Il bene si compone di una unità abitativa con doppio ingresso, disposta su due livelli oltre a soffitta, con area cortiva di pertinenza. Il bene si trova nella località di Dragoncello ad ovest del capoluogo ed è disposto in schiera con altre unità abitative.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 125, Categoria A3, Graffato 126
  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, con terreno di pertinenza esclusivo inferiore a 5.000 mq. (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello
  Il bene si compone di una unità costituita da due autorimesse in muratura edificate in prossimità del confine di proprietà. Il bene si trova nella località di Dragoncello ad ovest del capoluogo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 13, 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, con terreno di pertinenza esclusivo inferiore a 5.000 mq. (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).

Prezzo base d'asta: **€ 62.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 125, Categoria A3, Graffato 126	**Superficie**	523,36 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in stato di abbandono e richiede importanti opere di ristrutturazione prima di poter essere abitato e reso agibile		
Descrizione:	Il bene si compone di una unità abitativa con doppio ingresso, disposta su due livelli oltre a soffitta, con area cortiva di pertinenza. Il bene si trova nella località di Dragoncello ad ovest del capoluogo ed è disposto in schiera con altre unità abitative.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro 20 - Dragoncello		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 13, Categoria C6	**Superficie**	19,50 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in stato di abbandono, avvolto da fitta vegetazione e richiede importanti opere di manutenzione prima di poter essere utilizzato		
Descrizione:	Il bene si compone di una unità costituita da due autorimesse in muratura edificate in prossimità del confine di proprietà. Il bene si trova nella località di Dragoncello ad ovest del capoluogo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Conservatoria di Mantova il 19/10/2005
  Reg. gen. 16013 - Reg. part. 4051
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Conservatoria di Mantova il 31/10/2011
  Reg. gen. 13341 - Reg. part. 8237
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Conservatoria di Mantova il 10/04/2024
  Reg. gen. 4698 - Reg. part. 3486
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO 20 - DRAGONCELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Conservatoria di Mantova il 19/10/2005
  Reg. gen. 16013 - Reg. part. 4051
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Conservatoria di Mantova il 31/10/2011
  Reg. gen. 13341 - Reg. part. 8237
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Conservatoria di Mantova il 10/04/2024
  Reg. gen. 4698 - Reg. part. 3486
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura