

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moratti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.000,00</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 15/07/2022, il sottoscritto Geom. Moratti Mauro, con studio in Via Don Primo Guatta 24 - 46045 - Marmirolo (MN), email studiomoratti@tiscali.it, PEC mauro.moratti@geopec.it, Tel. 0376 467555, Fax 0376 467555, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Pier Giacomo Ilario Bonacolsi n.19

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli fuori terra, con attiguo corpo rustici/fienile, il tutto in mediocre stato conservativo e manutentivo. La proprietà è completata da area scoperta pertinenziale.

Il compendio pocanzi menzionato è posto in località Nocegrossa, all'interno della circoscrizione comunale di Gazzuolo (MN), con accesso esclusivo posto all'altezza del civico 19 di via Bonacolsi, in posizione periferica rispetto al centro abitato del comune di appartenenza, all'interno del quale trovano collocazione le principali infrastrutture pubbliche e private al servizio della residenza.

L'abitazione al piano terreno è costituita da ingresso, cucina, corridoio, breve disimpegno distributivo, bagno e vano cantina. Al piano primo trovano collocazione due camere da letto e due ripostigli. Come precedentemente indicato, la proprietà è completata da corpo rustici posto in aderenza all'abitazione, a sua volta costituito da porticato con sovrastante fienile e vano censito come magazzino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2022.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

Essendo l'immobile in chiaro stato di abbandono certamente persistente da diverso tempo, e non essendo stato possibile rintracciare l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il custode nominato dal G.E., \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è trovato costretto ad effettuare un accesso forzoso mediante l'ausilio di un fabbro, permettendo allo scrivente di svolgere tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Pier Giacomo Ilario Bonacolsi n.19

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risultava mancante della planimetria catastale che è stata reperita direttamente dallo scrivente

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato rilasciato dall'anagrafe del Comune di Gazzuolo, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che allo stato attuale risulta irreperibile ma non cancellato dall'anagrafe di Gazzuolo (MN), sarebbe di stato libero.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto proprietario del compendio immobiliare in esame mediante acquisizione con atto di compravendita del 19/12/2005 a ministero del Dott. Mauro Acquaroni, Notaio in Bozzolo (MN), di cui al Rep. 32394 - Racc.7440.

## CONFINI

---

Il compendio immobiliare in esame in corpo unico costituito da fabbricato di civile abitazione, corpo rustici e area scoperta, il tutto censito al foglio 15 del comune censuario di Gazzuolo, particella 161, confina da Nord in senso orario con: via Bonacolsi, diramazione di via Bonacolsi, mappali 544, 174, 168 e 160

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,44 m	T
Abitazione	0,00 mq	101,00 mq	0,90	90,90 mq	2,70 m	1°
Porticato	0,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	3,14 m	T
Cantina	0,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	2,80 m	T
Magazzino	0,00 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	2,25 m	T

Fienile	0,00 mq	31,00 mq	0,15	4,65 mq	1,90 m	1°
Area scoperta	0,00 mq	729,00 mq	0,05	36,45 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>231,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>231,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la valutazione esposta nel prosieguo del presente scritto è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

Si precisa altresì che la superficie dell'area scoperta è stata dedotta sottraendo alla superficie catastale della particella in esame (mappale 161) pari a mq. 1000, gli spazi di sedime dei fabbricati rilevati.

Data la natura dei cespiti in esame, la loro collocazione e distribuzione, non si ritiene conveniente procedere alla ripartizione in lotti.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	15	161	0		A3	1	8,5	251 mq	298,51 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

La scheda catastale depositata presso l'agenzia del territorio di Mantova, corrisponde all'effettivo stato dei luoghi, non si sono infatti riconosciute discrepanze tali da poter incidere su consistenza, categoria, classe e di conseguenza sulla rendita catastale del bene in esame.

La planimetria alla quale si fa riferimento è stata presentata per VARIAZIONE del 13/02/2017 Pratica n. MN0006716 in atti dal 14/02/2017 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.1926.1/2017).

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo il corpo di fabbrica in esame versava in mediocre stato conservativo, nonostante al piano terreno dell'abitazione si è avuta l'impressione siano stati posti in essere alcuni interventi di manutenzione che non risulterebbero però mai essere stati ultimati. Al piano primo le condizioni sono ancora peggiori, è evidente, in questo caso, la totale assenza di interventi manutentivi. Pessimo anche lo stato conservativo e manutentivo del corpo rustici posto in aderenza all'abitazione.

L'assenza di idonee ed adeguate opere di manutenzione, associate allo stato di abbandono certamente persistente da diverso tempo dei fabbricati, non ha che accentuato e accelerato quello che è un degrado temporale naturale dell'intera struttura. Allo stato attuale sarebbe necessaria una ristrutturazione integrale con interessamento, di finiture, impianti e verifica delle strutture, prima di un nuovo utilizzo del complesso in esame.

## PARTI COMUNI

---

Il compendio in esame è costituito da un fabbricato indipendente, non sono per tanto presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione in atti, da quanto visionato in loco e da quanto reperito, non sono emerse procedure per espropriazione per pubblica utilità e/o informazioni che possano interessare il presente capitolo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Volendo ribadire che il compendio in esame versa in mediocre stato conservativo e necessiterebbe di una ristrutturazione integrale prima di un suo nuovo utilizzo, si riportano di seguito le caratteristiche principali riconosciute e/o presunte del corpo di fabbrica:

- Esposizione unità su area di pertinenza da un lato e su pubblica via dal lato opposto.
- Fondazioni si presume realizzate in muratura di mattoni pieni.
- Strutture in elevazione sempre in muratura di mattoni pieni.
- Solai di piano aventi struttura lignea.
- Divisorie interne in laterizio.
- Copertura a falde con struttura lignea, tavelle in cotto e sovrastante manto in coppi.
- Pavimentazione parte in ceramica al piano terreno, in pietra al piano primo, realizzata in cemento all'interno del rustico.
- Rivestimento di cucina e bagno in ceramica.
- Serramenti esterni al piano terreno dell'abitazione sono di epoca più recente dotati di vetro camera e inferiate, mentre i rimanenti serramenti sono in legno con vetro semplice e scuretti sempre in legno; la porta d'ingresso è in alluminio con specchiature parte delle quali rotte.
- Porte interne in legno tamburato.
- Impianto elettrico prevalentemente sotto traccia al piano terreno fuori traccia nella parte residua del fabbricato, chiaramente non adeguato alla vigente normativa.
- Impianto di riscaldamento è da considerarsi inesistente per l'assenza del generatore di calore (caldaia) e dei radiatori al piano terreno; non previsto al piano primo dell'abitazione e chiaramente nel corpo rustici. Si segnala unicamente la presenza di un caminetto al piano terreno.
- Presente Impianto idrico sanitario, non è dato sapere se funzionate.
- L'area esterna esclusiva è prevalentemente adibita a verde.

A fronte di quanto sopra esposto, si può precisare che l'impiantistica, necessiterebbe di una revisione integrale

che potrebbe presupporre un suo rifacimento ex novo nell'ambito delle opere di ristrutturazione ritenute necessarie prima di un nuovo utilizzo del bene in esame.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo i beni in esame non erano utilizzati, lo stato dei luoghi riconosciuto lasciava presupporre uno stato di abbandono degli stessi certamente preesistente da diverso tempo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla relazione ventennale depositata in atti dal precedente, emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 del c.p.c., redatta dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, il compendio immobiliare in esame sarebbe pervenuto in proprietà all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante acquisizione con atto di compravendita del 19/12/2005 a ministero del Dott. Mauro Acquaroni, Notaio in Bozzolo (MN), di cui al Rep. 32394 - Racc.7440, trascritto il 30/12/2005 ai numeri 20306/11843, per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 24/02/1938 a Sabbioneta (MN) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il 16/12/1936 a Sabbioneta (MN).

Per ulteriori precisazioni si rimanda alla Relazione Notarie in atti pocanzi menzionata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Dalla relazione ventennale depositata in atti dal precedente, emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 del c.p.c., redatta dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla quale si rimanda per ulteriori dettagli di seguito non riportati, si evince quanto segue con riferimento al ventennio preso in esame:

- ISCRIZIONE nn.20307/5209 del 30/12/2005, IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/12/2005, Rep. 32394/7441 Notaio Acquaroni Mauro di Bozzolo (MN), a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, capitale di € 85.000, per un totale di € 127.500, durata mutuo 20 anni.

- ISCRIZIONE nn.9191/1962 del 14/07/2010 IPOTECA LEGALE nascente da Art.77 comma 1 DPR 602/73 per intervenuta decorrenza termine ex del 25/06/2010, Rep. 105788/64 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* capitale di € 12.859,63, per un totale di € 25.719,26.

- TRASCRIZIONE nn.10002/6734 del 22/09/2016 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/07/2016, REP.3368 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA sede di Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- TRASCRIZIONE nn.6292/4481 del 20/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/04/2022, REP.988 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA sede di Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Non si è reso necessario richiedere al comune competente per territorio il CDU in quanto si è alla presente di enti urbani con area inferiore ai mq. 5000.

## **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.

Dalla documentazione reperita e da quanto appurato in sede di sopralluogo, è emerso che il compendio immobiliare in esame è stato originariamente edificato in data antecedente al 01.09.1967, come riportato nell'atto di provenienza del Notaio Mauro Acquaroni del 19.12.2005 Rep.32393 - Racc. 7440.

Successivamente dall'accesso atti svolto presso il Comune di Gazzuolo (MN), si è rinvenuta una sola pratica avente per oggetto il compendio immobiliare in esame:

- Concessione Edilizia n.1837 di cui al Prot. 4041 del 17.11.1981, avente per oggetto la realizzazione di servizi igienici.

Al fine di riconoscere la presenza di difformità edilizie, lo scrivente ha recuperato la precedente scheda planimetrica risalente al 1995, sostituita con l'attuale depositata nel 2017, dalla quale si sono riconosciute discrepanze con lo stato dei luoghi adeguate catastalmente ma non dal punto di vista edilizio; si riportano per tanto di seguito gli abusi edilizi riconosciuti:

- Chiusura della porta d'ingresso all'abitazione a favore della creazione di una finestra rivolta verso l'area scoperta pertinenziale.

- Creazione di un nuovo ingresso all'abitazione collocato al di sotto del porticato.

- Rimozione del solaio di piano posto nel magazzino rappresentato nella vecchia scheda catastale; attualmente il magazzino è a tutta altezza sino al solaio di copertura.

- Risulta altresì essere stato demolito un rustico in corpo staccato, interamente distribuito al piano terreno, rappresentato sulla vecchia scheda planimetrica.

Tutte le opere pocanzi indicate, essendo state realizzate in assenza di autorizzazione edilizia, sono da considerarsi abusive, deve per tanto prevedersi una pratica di sanatoria al fine della loro regolarizzazione.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La proprietà in esame NON fa parte di un contesto condominiale

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Pier Giacomo Ilario Bonacolsi n.19  
Trattasi di fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli fuori terra, con attiguo corpo rustici/fienile, il tutto in mediocre stato conservativo e manutentivo. La proprietà è completata da area scoperta pertinenziale. Il compendio pocanzi menzionato è posto in località Nocegrossa, all'interno della circoscrizione comunale di Gazzuolo (MN), con accesso esclusivo posto all'altezza del civico 19 di via Bonacolsi, in posizione periferica rispetto al centro abitato del comune di appartenenza, all'interno del quale trovano collocazione le principali infrastrutture pubbliche e private al servizio della residenza. L'abitazione al piano terreno è costituita da ingresso, cucina, corridoio, breve disimpegno distributivo, bagno e vano cantina. Al piano primo trovano collocazione due camere da letto e due ripostigli. Come precedentemente indicato, la proprietà è completata da corpo rustici posto in aderenza all'abitazione, a sua volta costituito da porticato con sovrastante fienile e vano censito come magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 161, Sub. 0, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 104.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.).

Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Gazzuolo (MN) - Via Pier Giacomo Ilario Bonacolsi n.19	231,50 mq	450,00 €/mq	€ 104.175,00	100,00%	€ 104.000,00
				Valore di stima:	€ 104.000,00

Valore di stima: € 104.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione di sanatoria, con quantificazione indicativa di sanzione amministrativa e spese tecniche	7500,00	€
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata a garanzia sui vizi	10,00	%

**Valore finale di stima: € 86.000,00**

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, si ritiene corretto applicare una riduzione del 10% in caso d'asta.

Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento.

La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.).

La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto, IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC, quanto segue: il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi

sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti e scarichi, ci si è limitati ad assumere informazioni nel merito dai soggetti presenti. Inoltre si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

Si sottolinea altresì, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione degli Uffici Tecnici non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici e indagini di tipo urbanistico.

Tutto ciò premesso, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in indirizzo prudenziale; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi non definitiva, al momento della stesura dell'elaborato peritale.

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.

Marmirolo, li 11/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Moratti Mauro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 00 - PERIZIA OMISSIS
- ✓ Altri allegati - 01 - SCHEDE DI CONTROLLO ES.84-2022
- ✓ Altri allegati - 02 - RIFERIMENTI CATASTALI ES.84-2022
- ✓ Altri allegati - 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 04 - VISURA STORICA
- ✓ Altri allegati - 05 - PLANIMETRIA

- ✓ Altri allegati - 06 - ESTRATTO di MAPPA
- ✓ Altri allegati - 07 - CERTIFICATO RESIDENZA e STATO CIVILE
- ✓ Altri allegati - 08 - CE 1837 del 17.11.1981
- ✓ Altri allegati - 09 - COMPRAVENDITA 19.12.2005

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Pier Giacomo Ilario Bonacolsi n.19  
Trattasi di fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli fuori terra, con attiguo corpo rustici/fienile, il tutto in mediocre stato conservativo e manutentivo. La proprietà è completata da area scoperta pertinenziale. Il compendio pocanzi menzionato è posto in località Nocegrossa, all'interno della circoscrizione comunale di Gazzuolo (MN), con accesso esclusivo posto all'altezza del civico 19 di via Bonacolsi, in posizione periferica rispetto al centro abitato del comune di appartenenza, all'interno del quale trovano collocazione le principali infrastrutture pubbliche e private al servizio della residenza. L'abitazione al piano terreno è costituita da ingresso, cucina, corridoio, breve disimpegno distributivo, bagno e vano cantina. Al piano primo trovano collocazione due camere da letto e due ripostigli. Come precedentemente indicato, la proprietà è completata da corpo rustici posto in aderenza all'abitazione, a sua volta costituito da porticato con sovrastante fienile e vano censito come magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 161, Sub. 0, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non si è reso necessario richiedere al comune competente per territorio il CDU in quanto si è alla presente di enti urbani con area inferiore ai mq. 5000.

**Prezzo base d'asta: € 86.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gazzuolo (MN) - Via Pier Giacomo Ilario Bonacolsi n.19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 161, Sub. 0, Categoria A3	<b>Superficie</b>	231,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il corpo di fabbrica in esame versava in mediocre stato conservativo, nonostante al piano terreno dell'abitazione si è avuta l'impressione siano stati posti in essere alcuni interventi di manutenzione che non risulterebbero però mai essere stati ultimati. Al piano primo le condizioni sono ancora peggiori, è evidente, in questo caso, la totale assenza di interventi manutentivi. Pessimo anche lo stato conservativo e manutentivo del corpo rustici posto in aderenza all'abitazione. L'assenza di idonee ed adeguate opere di manutenzione, associate allo stato di abbandono certamente persistente da diverso tempo dei fabbricati, non ha che accentuato e accelerato quello che è un degrado temporale naturale dell'intera struttura. Allo stato attuale sarebbe necessaria una ristrutturazione integrale con interessamento, di finiture, impianti e verifica delle strutture, prima di un nuovo utilizzo del complesso in esame.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli fuori terra, con attiguo corpo rustici/fienile, il tutto in mediocre stato conservativo e manutentivo. La proprietà è completata da area scoperta pertinenziale. Il compendio pocanzi menzionato è posto in località Nocegrossa, all'interno della circoscrizione comunale di Gazzuolo (MN), con accesso esclusivo posto all'altezza del civico 19 di via Bonacolsi, in posizione periferica rispetto al centro abitato del comune di appartenenza, all'interno del quale trovano collocazione le principali infrastrutture pubbliche e private al servizio della residenza. L'abitazione al piano terreno è costituita da ingresso, cucina, corridoio, breve disimpegno distributivo, bagno e vano cantina. Al piano primo trovano collocazione due camere da letto e due ripostigli. Come precedentemente indicato, la proprietà è completata da corpo rustici posto in aderenza all'abitazione, a sua volta costituito da porticato con sovrastante fienile e vano censito come magazzino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		