
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lipreri Arturo, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	4
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	10

Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T.....	23

INCARICO

All'udienza del 04/12/2023, il sottoscritto Geom. Lipreri Arturo, con studio in Strada Spinosa, 1/B7 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arturo.lipreri@gmail.com, PEC arturo.lipreri@geopec.it, Tel. 0376 392160, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Trattasi di abitazione in fabbricato a quattro unità immobiliari situata al piano terra con garage, posto auto scoperto di pertinenza e due cortili esclusivi, in zona centrale, distante circa Km. 1 dal Comune di Casalmoro.

L'appartamento è così articolato:

- Piano Terra (H utile mt. 2,90) composto da un ingresso di mq. 11,37, una cucina di mq. 12,74, un soggiorno di mq. 19,94, un ripostiglio di mq. 4,65, una camera di mq. 22,50, un'altra camera di mq. 14,09 e un bagno di mq. 5,84;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/01/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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 CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Garage di mq. 14, (H utile mt. 2,50) situato al piano terra con accesso carraio da via Donatori Di Sangue n. 15

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/01/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Posto auto scoperto di mq. 14,00 situato al piano terra con accesso carraio da via Donatori Di Sangue n. 15

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

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)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

A NORD foglio 8 mappale 332 sub. 318, a EST foglio 13 mappale 24 sub. 314 e sub. 316, a SUD foglio 13 mappale 25 e a OVEST foglio 13 mappale 21-587-589

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

A NORD foglio 8 mappale 89, a EST foglio 8 mappale 332 sub. 310, a SUD foglio 8 mappale 332 sub. 318 e a OVEST foglio 8 mappale 332 sub. 308

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

A NORD foglio 8 mappale 89, a EST e SUD foglio 8 mappale 332 sub. 318, e a OVEST foglio 8 mappale 332 sub. 316

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,10 mq	109,62 mq	1	109,62 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	0,60	9,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,6	8,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	24	311		A3	5	5	118 mq	240,15 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata al catasto, (vedi planimetria con gialli e rossi in allegato), infatti il muro portante della cucina è allineato con il muro portante del soggiorno, è stata dimenticata la rappresentazione della porta che divide l'ingresso con il soggiorno, inoltre è stata spostata la porta, nel soggiorno, per accedere al cortile esclusivo. Quindi si è reso necessario la presentazione di un nuovo DOCFA con il Protocollo n. MN0020827 del 26.02.2024 (vedi allegato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	332	309		C6	3	12	12 mq	22,93 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	332	317		C6	1	14	14 mq	18,8 €	T	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

FINITURE INTERNE ORDINARIE

L'abitazione si trova in pessime condizioni di salubrit . I pavimenti sono in monocottura, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con doppio vetro, tapparelle in plastica, bancali e soglie in marmo, portoncino d'ingresso in legno. Le pareti del bagno e una parte della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica.

IMPIANTI

Impianto elettrico autonomo completamente sotto traccia con il contatori installato nel vano scala comune al piano terra. L'impianto di riscaldamento   autonomo ma non funzionante a gas di rete con la caldaia installata nella cucina con tubazioni collegate ai termosifoni in ghisa e il contatore installato all'esterno sulla facciata dell'immobile. L'impianto idrico-sanitario   condominiale e collegato al pozzo privato esistente nel cortile comune. Per quanto riguarda lo scarico fognario la linea non   collegata alla fognatura comunale e lo svuotamento periodico avviene tramite ditta specializzata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

FINITURE INTERNE ORDINARIE

Pavimento in battuto di cemento, pareti al grezzo, portone in ferro a basculante.

La copertura del tetto   costituita da eternit non ecologico.

IMPIANTI

Non esiste nessun impianto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

FINITURE ORDINARIE

Il posto auto scoperto si trova su area cortiva privata e non è delimitato da nessuna recinzione.

Attualmente è occupato da una macchina da demolire.

IMPIANTI

Non esiste nessun tipo di impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 14/03/2000	**** Omissis ****	Compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rizzi Virgilio	14/03/2000	152627	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	24/03/2000	1815	1315
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 CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rizzi Virgilio	14/03/2000	152627	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	24/03/2000	1815	1315
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° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rizzi Virgilio	14/03/2000	152627	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	24/03/2000	1815	1315
		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 CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/03/2000
 Reg. gen. 1816 - Reg. part. 328
 Importo: € 108.455,95
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 02/03/2020
Reg. gen. 832 - Reg. part. 124
Importo: € 72.303,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 06/11/2023
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 3816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/03/2000
Reg. gen. 1816 - Reg. part. 328
Importo: € 108.455,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 02/03/2020
Reg. gen. 832 - Reg. part. 124
Importo: € 72.303,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 06/11/2023
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 3816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/03/2000
Reg. gen. 1816 - Reg. part. 328
Importo: € 108.455,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 02/03/2020
Reg. gen. 832 - Reg. part. 124
Importo: € 72.303,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 06/11/2023
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 3816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

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 risulta agibile.

L'indagine eseguita il 14.02.2024 dall'accesso atti del comune di Casalmoro si evidenzia che per il fabbricato è stata rilasciata la Licenza Di Costruzione n. 3/75 del 20.03.1975, successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia In Sanatoria N. 1/RV7 del 06.05.1996 Prot. N. 511/E.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Infatti le modifiche interne ed esterne consistono in:

- 1)il muro portante della cucina è allineato con il muro portante del soggiorno;
- 2)nel locale soggiorno la portafinestra, per accedere al cortile esclusivo, è stata spostata;
- 3)istituzione di canna fumaria;
- 4)alcuni muri interni non sono portanti ma tavolati.

(vedi planimetria con gialli e rossi allegata)

Dette modifiche sono soggette alla regolarizzazione edilizia tramite la presentazione di una richiesta di SCIA in Sanatoria con un costo approssimativo di € 2.000,00 + IVA di legge per la pratica edilizia e un'oblazione di € 516,00 + € 60,00 di diritti da versare al Comune. Inoltre si dovrà presentare una dichiarazione di idoneità statica, per l'aspetto strutturale, da redigere tramite un Ingegnere strutturista per un costo approssimativo di € 1.500,00 + IVA di Legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

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 risulta agibile.

L'indagine eseguita il 14.02.2024 dall'accesso atti del comune di Casalmoro si evidenzia che per il fabbricato è stata rilasciata la Concessione Edilizia In Sanatoria N. 1/RV7 del 06.05.1996 Prot. N. 511/E.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

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 risulta agibile.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T
Trattasi di abitazione in fabbricato a quattro unità immobiliari situata al piano terra con garage, posto auto scoperto di pertinenza e due cortili esclusivi, in zona centrale, distante circa Km. 1 dal Comune di Casalmoro. L'appartamento è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 2,90) composto da un ingresso di mq. 11,37, una cucina di mq. 12,74, un soggiorno di mq. 19,94, un ripostiglio di mq. 4,65, una camera di mq. 22,50, un'altra camera di mq. 14,09 e un bagno di mq. 5,84;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 24, Sub. 311, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.848,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T
Garage di mq. 14, (H utile mt. 2,50) situato al piano terra con accesso carraio da via Donatori Di Sangue n. 15
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 332, Sub. 309, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.500,00
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T
Posto auto scoperto di mq. 14,00 situato al piano terra con accesso carraio da via Donatori Di Sangue n. 15
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 332, Sub. 317, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	109,62 mq	400,00 €/mq	€ 43.848,00	100,00%	€ 43.848,00
Bene N° 2 - Garage Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	9,00 mq	500,00 €/mq	€ 4.500,00	100,00%	€ 4.500,00
Bene N° 3 - Posto auto Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T	8,40 mq	200,00 €/mq	€ 1.680,00	100,00%	€ 1.680,00
				Valore di stima:	€ 50.028,00

Valore di stima: € 50.028,00

Valore finale di stima: € 50.000,00

Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso.

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.

Porto Mantovano, li 13/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lipreri Arturo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Certificato di stato libero
- ✓ Altri allegati - Planimetria con gialli e rossi
- ✓ Altri allegati - Nuovo DOCFA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T
Trattasi di abitazione in fabbricato a quattro unità immobiliari situata al piano terra con garage, posto auto scoperto di pertinenza e due cortili esclusivi, in zona centrale, distante circa Km. 1 dal Comune di Casalmoro. L'appartamento è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 2,90) composto da un ingresso di mq. 11,37, una cucina di mq. 12,74, un soggiorno di mq. 19,94, un ripostiglio di mq. 4,65, una camera di mq. 22,50, un'altra camera di mq. 14,09 e un bagno di mq. 5,84;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 24, Sub. 311, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T
Garage di mq. 14, (H utile mt. 2,50) situato al piano terra con accesso carraio da via Donatori Di Sangue n. 15
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 332, Sub. 309, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T
Posto auto scoperto di mq. 14,00 situato al piano terra con accesso carraio da via Donatori Di Sangue n. 15
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 332, Sub. 317, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2023 DEL R.G.E.**

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

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 24, Sub. 311, Categoria A3	Superficie	109,62 mq
Descrizione:	Trattasi di abitazione in fabbricato a quattro unità immobiliari situata al piano terra con garage, posto auto scoperto di pertinenza e due cortili esclusivi, in zona centrale, distante circa Km. 1 dal Comune di Casalmoro. L'appartamento è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 2,90) composto da un ingresso di mq. 11,37, una cucina di mq. 12,74, un soggiorno di mq. 19,94, un ripostiglio di mq. 4,65, una camera di mq. 22,50, un'altra camera di mq. 14,09 e un bagno di mq. 5,84;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 332, Sub. 309, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Descrizione:	Garage di mq. 14, (H utile mt. 2,50) situato al piano terra con accesso carraio da via Donatori Di Sangue n. 15		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Casalmoro (MN) - Via Donatori di Sangue n.15, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 332, Sub. 317, Categoria C6	Superficie	8,40 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto di mq. 14,00 situato al piano terra con accesso carraio da via Donatori Di Sangue n. 15		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/03/2000
Reg. gen. 1816 - Reg. part. 328
Importo: € 108.455,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 02/03/2020
Reg. gen. 832 - Reg. part. 124
Importo: € 72.303,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 06/11/2023
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 3816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/03/2000
Reg. gen. 1816 - Reg. part. 328
Importo: € 108.455,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 02/03/2020
Reg. gen. 832 - Reg. part. 124
Importo: € 72.303,97
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 06/11/2023
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 3816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA DONATORI DI SANGUE N.15, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/03/2000
Reg. gen. 1816 - Reg. part. 328
Importo: € 108.455,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 02/03/2020
Reg. gen. 832 - Reg. part. 124
Importo: € 72.303,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 06/11/2023
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 3816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura