
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Toregiani Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	4
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	5
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	5
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	6
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	7
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	8
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	9
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	9
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	9
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	10

Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	20

INCARICO

In data 02/10/2023, il sottoscritto Ing. Toregiani Paolo, con studio in Via XX Settembre, 24 E - 46040 - Solferino (MN), email paolo.toregiani@gmail.com;paolo.toregiani@libero.it, PEC paolo.toregiani@ingpec.eu, Tel. 0376 1818405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2023 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 Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

Appartamento posto al primo piano di un edificio a destinazione mista (commerciale/residenziale) sito nel territorio del Comune di Motteggiana (MN) e, precisamente in località Torricella in Piazza Moschini n.6.

Il bene immobile, posto nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, si colloca in un piccolo agglomerato urbano a vocazione essenzialmente agricola posto alle spalle dell'argine del fiume Po'; la zona, pur dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria è del tutto sprovvista dei più comuni servizi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/01/2024.

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.

Per effettuare l'accesso, il funzionario di Sovemo ha dovuto interpellare un fabbro per installare una nuova serratura in quanto gli esecutati dichiaravano di averle perdute.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

Ambienti ad uso commerciale (ristorante) siti al piano terreno di un edificio a destinazione mista (commerciale/residenziale) sito nel territorio del Comune di Motteggiana (MN) e, precisamente in località Torricella in Piazza Moschini n.6.

Il bene immobile, posto nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, si colloca in un piccolo agglomerato urbano a vocazione essenzialmente agricola posto alle spalle dell'argine del fiume Po'; la zona, pur dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria è del tutto sprovvista dei più comuni servizi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/01/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

Per effettuare l'accesso, il funzionario di Sovemo gha dovuto interpellare un fabbro per installare una nuova serratura in quanto gli Esecutati dichiaravano di averle perdute.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

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

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 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 MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 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.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

NORD - Cortile di cui al mapp. 112/308, altra unità di cui al mapp. 112/307

EST - Cortile di cui al mapp. 112/308 - altra unità di cui al mapp. 112/307 - ragioni di cui al mapp. 115

SUD - Cortile di cui al mapp. 112/308

OVEST - Cortile di cui al mapp. 112/308

NOTA: la porzione di area cortiliva posta sul confine EST si configura come una striscia di larghezza esigua che consente a stento il passaggio di una persona ed è, di fatto, poco percepibile sugli elaborati grafici.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

NORD - Cortile di cui al mapp. 112/308, altra unità di cui al mapp. 112/307

EST - Cortile di cui al mapp. 112/308 - altra unità di cui al mapp. 112/307 - ragioni di cui al mapp. 115

SUD - Cortile di cui al mapp. 112/308

OVEST - Cortile di cui al mapp. 112/308

NOTA: la porzione di area cortiliva posta sul confine EST si configura come una striscia di larghezza esigua che consente a stento il passaggio di una persona ed è, di fatto, poco percepibile sugli elaborati grafici.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,85 m	1
Soffitta	58,00 mq	74,00 mq	0,33	24,42 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				159,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza della soffitta si deve considerare come valore medio.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante e accessori	171,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				220,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore di altezza indicato è quello minimo, alcuni vani evidenziano un'altezza apri a 2,90m.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	112	306		A3	3	8.5 vani	218 mq	280,95 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sopralluogo ha rilevato la presenza di una soffitta accessibile mediante una scala fissa dall'unità immobiliare oggetto di stima; la soffitta non è rappresentata in planimetria, pertanto, si rende necessario procedere ad un nuovo accatastamento con la redazione di nuove planimetrie.

I dati sopra esposti sono quelli derivanti dall'aggiornamento catastale effettuato in data 23/02/2024; le planimetrie catastali allegate sono quindi conformi allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	112	305		C1	3	168	186 mq	1127,94 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sopralluogo ha rilevato la presenza di piccole incongruenze relative alle aperture (n. 2 nuove porte interne ed una porta esterna tamponata).

I dati sopra esposti sono quelli derivanti dall'aggiornamento catastale effettuato in data 23/02/2024; le planimetrie catastali allegate sono quindi conformi allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

L'immobile, abbandonato da tempo, versa in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

L'immobile, abbandonato da tempo, versa in pessimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

L'immobile gode di un'area cortiliva rappresentata al Foglio n.4, mapp. 112/308 classificata come Bene Comune Non Censibile alle unita' di cui al mapp. 112/305 - 112/306 - 112/307.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

L'immobile gode di un'area cortiliva rappresentata al Foglio n.4, mapp. 112/308 classificata come Bene Comune Non Censibile alle unita' di cui al mapp. 112/305 - 112/306 - 112/307.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

L'immobile apparentemente risale ai primi anni del ventesimo secolo e si compone di una serie di corpi di fabbrica cresciuti negli anni per addizione successiva il più alto dei quali si sviluppa su due livelli fuori terra ed una soffitta.

Il fabbricato evidenzia destinazioni d'uso diverse: il piano terreno è organizzato in spazi ad uso commerciale con i relativi annessi ed era, un tempo, adibito a ristorante, mentre il piano primo consta di un'abitazione con soffitta annessa; il sottotetto, non censito, è adibito a soffitta non abitabile.

L'edificio è da anni in stato di abbandono e versa in un pessimo stato di conservazione; le superfici esterne sono scrostate e parzialmente prive di intonaco; i serramenti esterni sono fatiscenti e, in molti casi privi di vetratura; i pluviali ed i canali di gronda sono danneggiati dalla corrosione e non garantiscono il corretto deflusso delle acque meteoriche.

Gli spazi interni sono ingombri di suppellettili e materiali eterogenei; le superfici intonacate sono scrostate e macchiate da sporcizia ed infiltrazioni varie; tutti gli elementi interni di finitura, dalle pavimentazioni ai serramenti interni sono in pessime condizioni; l'accesso all'abitazione avviene mediante due corpi scala, uno che proviene da un accesso esterno indipendente ed uno che si diparte dai locali del piano terreno; il vano scale dotato di accesso esterno è censito come "scala comune".

L'abitazione si compone di una successione di vani adibiti a camera da letto ed altri classificati come soffitta; i servizi igienici, del tutto fuori uso, sono realizzati nel sottoscala (intradosso della scala che adduce al sottotetto).

L'appartamento, privo di cucina e spazi di soggiorno, (apparentemente un tempo venivano utilizzati quelli del ristorante) denota una dotazione impiantistica del tutto inadeguata e palesemente non conforme alla vigente normativa; gli impianti non sono in funzione da molto tempo e non solo collegati alle pubbliche reti di distribuzione; l'immobile è dotato di collegamento alla rete di fognatura comunale.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

L'immobile apparentemente risale ai primi anni del ventesimo secolo e si compone di una serie di corpi di fabbrica cresciuti negli anni per addizione successiva il più alto dei quali si sviluppa su due livelli fuori terra ed una soffitta.

Il fabbricato evidenzia destinazioni d'uso diverse: il piano terreno è organizzato in spazi ad uso commerciale con i relativi annessi ed era, un tempo, adibito a ristorante, mentre il piano primo consta di un'abitazione con soffitta annessa; il sottotetto, non censito, è adibito a soffitta non abitabile.

L'edificio è da anni in stato di abbandono e versa in un pessimo stato di conservazione; le superfici esterne sono scrostate e parzialmente prive di intonaco; i serramenti esterni sono fatiscenti e, in molti casi privi di vetratura; i pluviali ed i canali di gronda sono danneggiati dalla corrosione e non garantiscono il corretto deflusso delle acque meteoriche.

Gli spazi interni sono ingombri di suppellettili e materiali eterogenei; le superfici intonacate sono scrostate e macchiate da sporcizia ed infiltrazioni varie; tutti gli elementi interni di finitura, dalle pavimentazioni ai serramenti interni sono in pessime condizioni; il piano terreno si compone di una serie di vani ad uso commerciale un tempo adibiti a bar/ristorante con i relativi spazi accessori; la cucina, i servizi igienici destinati al pubblico e quelli adibiti ad uso del personale sono del tutto fuori uso; il fabbricato, sul lato prospiciente la pubblica via, evidenzia la presenza di una bussola di ingresso con struttura in alluminio e tamponamento vetrato; tale elemento è stato regolarmente autorizzato con C.E. n.32/86 ma si tratta di una struttura precaria del tutto fatiscente.

Tutti gli impianti, non sono funzionanti e non sono collegati alle pubbliche reti di distribuzione; l'immobile è collegato alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

L'immobile risulta libero

L'immobile versa in stato di completo abbandono.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

L'immobile risulta libero

L'immobile versa da tempo in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1997 al 02/08/2007	**** Omissis ****	FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA LUBRANO DI RICCO	11/12/1997	29274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	18/12/1997	7745	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2007 al 30/01/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALFREDO PLANTAMURA	02/08/2007	79908	9561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	04/08/2007	7708	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2009 al 05/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO ALFREDO PLANTAMURA	30/01/2009	81833	10693
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	MANTOVA	05/02/2009	843		
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1997 al 02/08/2007	**** Omissis ****	FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCA LUBRANO DI RICCO	11/12/1997	29274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	18/12/1997	7745	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2007 al 30/01/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALFREDO PLANTAMURA	02/08/2007	79908	9561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	04/08/2007	7708	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/01/2009 al 05/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALFREDO PLANTAMURA	30/01/2009	81833	10693
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	05/02/2009	843	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 05/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 30/01/2009
Reg. gen. 81834 - Reg. part. 10694
Quota: 100%
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: NOTAIO PLANTAMURA ALFREDO
Data: 05/02/2009
N° repertorio: 246

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 05/09/2023
Reg. gen. 10852 - Reg. part. 7983
Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), per ogni formalità, saranno calcolati nel modo seguente:

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Bollo €. 59,00.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 05/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 30/01/2009
Reg. gen. 81834 - Reg. part. 10694
Quota: 100%
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: NOTAIO PLANTAMURA ALFREDO
Data: 05/02/2009
N° repertorio: 246

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 05/09/2023
Reg. gen. 10852 - Reg. part. 7983
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), per ogni formalità, saranno calcolati nel modo seguente:

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Bollo €. 59,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

L'immobile risale ad un periodo anteriore al 01/09/1967 ed appare conforme a quanto rappresentato come "stato di fatto" negli elaborati di cui alla Concessione Edilizia n. 32/86 del 14/05/1986 rilasciata dal Comune di Motteggiana alla **** Omissis **** per rifacimento dei servizi igienici al piano terreno.

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.

L'immobile è conforme rispetto a quanto rappresentato nei titoli abilitativi edilizi.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - PIAZZA ALESSANDRO MOSCHINI N.6, PIANO 1

L'immobile risale ad un periodo anteriore al 01/09/1967 ed è stato parzialmente ristrutturato con Concessione Edilizia n. 32/86 del 14/05/1986 rilasciata dal Comune di Motteggiana alla **** Omissis **** per rifacimento dei servizi igienici al piano terreno.

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.

L'immobile evidenzia leggere modifiche interne rispetto a quanto autorizzato; tali incongruenze dovranno essere sanate in seguito all'atto di trasferimento; in sede di stima tutti gli oneri necessari a sanare il fabbricato dal punto di vista urbanistico saranno valutati come deprezzamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni immobili pignorati andranno a costituire un unico lotto di stima per non ridurre l'appetibilità degli stessi sul mercato immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1
Appartamento posto al primo piano di un edificio a destinazione mista (commerciale/residenziale) sito nel territorio del Comune di Motteggiana (MN) e, precisamente in località Torricella in Piazza Moschini n.6. Il bene immobile, posto nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, si colloca in un piccolo agglomerato urbano a vocazione essenzialmente agricola posto alle spalle dell'argine del fiume Po'; la zona, pur dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria è del tutto sprovvista dei più comuni servizi di vicinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 112, Sub. 306, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.492,70
Per una descrizione del criterio di stima utilizzato si veda l'Allegato 01
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1
Ambienti ad uso commerciale (ristorante) siti al piano terreno di un edificio a destinazione mista (commerciale/residenziale) sito nel territorio del Comune di Motteggiana (MN) e, precisamente in località Torricella in Piazza Moschini n.6. Il bene immobile, posto nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, si colloca in un piccolo agglomerato urbano a vocazione essenzialmente agricola posto alle spalle dell'argine del fiume Po'; la zona, pur dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria è del tutto sprovvista dei più comuni servizi di vicinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 112, Sub. 305, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.700,00
Per una descrizione del criterio di stima utilizzato si veda l'Allegato 01.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	159,42 mq	185,00 €/mq	€ 29.492,70	100,00%	€ 29.492,70
Bene N° 2 - Ristorante Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1	220,00 mq	185,00 €/mq	€ 40.700,00	100,00%	€ 40.700,00
				Valore di stima:	€ 70.192,70

Valore di stima: € 70.192,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 55.000,00

Il valore finale di stima, pari ad Euro 55.173,43, viene arrotondato ad Euro 55.000

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.

Solferino, li 29/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Toregiani Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01-STIMA
- ✓ Altri allegati - 02-RILIEVO FOTOGRAFICO

- ✓ Altri allegati - 03-DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 04-DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 05-CHECK LIST
- ✓ Altri allegati - 06-PERIZIA PRIVACY
- ✓ Altri allegati - 07-IDENTIFICATIVI CATASTALI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1
Appartamento posto al primo piano di un edificio a destinazione mista (commerciale/residenziale) sito nel territorio del Comune di Motteggiana (MN) e, precisamente in località Torricella in Piazza Moschini n.6. Il bene immobile, posto nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, si colloca in un piccolo agglomerato urbano a vocazione essenzialmente agricola posto alle spalle dell'argine del fiume Po'; la zona, pur dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria è del tutto sprovvista dei più comuni servizi di vicinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 112, Sub. 306, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1
Ambienti ad uso commerciale (ristorante) siti al piano terreno di un edificio a destinazione mista (commerciale/residenziale) sito nel territorio del Comune di Motteggiana (MN) e, precisamente in località Torricella in Piazza Moschini n.6. Il bene immobile, posto nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, si colloca in un piccolo agglomerato urbano a vocazione essenzialmente agricola posto alle spalle dell'argine del fiume Po'; la zona, pur dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria è del tutto sprovvista dei più comuni servizi di vicinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 112, Sub. 305, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 55.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 112, Sub. 306, Categoria A3	Superficie	159,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile, abbandonato da tempo, versa in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di un edificio a destinazione mista (commerciale/residenziale) sito nel territorio del Comune di Motteggiana (MN) e, precisamente in località Torricella in Piazza Moschini n.6. Il bene immobile, posto nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, si colloca in un piccolo agglomerato urbano a vocazione essenzialmente agricola posto alle spalle dell'argine del fiume Po'; la zona, pur dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria è del tutto sprovvista dei più comuni servizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Ristorante			
Ubicazione:	Motteggiana (MN) - Piazza Alessandro Moschini n.6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 112, Sub. 305, Categoria C1	Superficie	220,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, abbandonato da tempo, versa in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Ambienti ad uso commerciale (ristorante) siti al piano terreno di un edificio a destinazione mista (commerciale/residenziale) sito nel territorio del Comune di Motteggiana (MN) e, precisamente in località Torricella in Piazza Moschini n.6. Il bene immobile, posto nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, si colloca in un piccolo agglomerato urbano a vocazione essenzialmente agricola posto alle spalle dell'argine del fiume Po'; la zona, pur dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria è del tutto sprovvista dei più comuni servizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		