
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caleffi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.693,10	22

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	24

INCARICO

In data 19/06/2024, il sottoscritto Geom. Caleffi Marco, con studio in Via Tazzoli, 2 - 46013 - Canneto sull'Oglio (MN), email info@studiotecnicocaleffi.it, PEC marco.caleffi@geopec.it, Tel. 338 4823441, Fax 0376 1851267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 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 Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

Appartamento quadrilocale al secondo piano (senza ascensore) con annessi garage e piccolo cortile esclusivo siti in Comune di Sermide e Felonica (loc. Sermide) inseriti in piccola palazzina condominiale fronte strada, ben collegata alla rete stradale ed in zona distante circa 800 mt. dal Comune e dal centro storico. La zona è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale a breve distanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

autorimessa singola annessa ad appartamento e piccolo cortile esclusivo siti in Comune di Sermide e Felonica (loc. Sermide) inseriti in piccola palazzina condominiale fronte strada, ben collegata alla rete stradale ed in zona distante circa 800 mt. dal Comune e dal centro storico. La zona è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale a breve distanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, 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 SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

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)

I proprietari non sono coniugati e non lo erano nemmeno al momento dell'acquisto (2017)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

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)

I proprietari non sono coniugati e non lo erano nemmeno al momento dell'acquisto (2017)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

da est in senso orario: affaccio sulla corte comune (su tre lati), altro sub. del mapp. 39 con interposto centralmente il vano scala comune

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

da est in senso orario: corte comune e sub.302 del mapp. 39, vano scala comune, sub. 3

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,65 mq	81,25 mq	1	81,25 mq	2,69 m	2
Balcone scoperto	3,74 mq	3,74 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	2
Giardino	37,21 mq	37,21 mq	0,18	6,70 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				88,89 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In assenza di tabelle millesimali l'incidenza condominiale è stimata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,84 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,53 m	terra

Totale superficie convenzionale:	14,00 mq	
Incidenza condominiale:	5,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	14,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In assenza di tabelle millesimali l'incidenza condominiale è stimata

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1997 al 16/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 39, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano 2
Dal 16/09/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 39, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 04/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 39, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 271,14 Piano 2
Dal 04/09/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 39, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 271,14 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1995 al 16/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 39, Sub. 2

		Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 22,83 Piano terra
Dal 16/09/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 39, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 22,83 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 04/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 39, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 22,83 Piano terra
Dal 04/09/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 39, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 22,83 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	39	9		A2	1	5	86 mq	271,14 €	2	

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 SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	39	2		C6	1	13	13 mq	22,83 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

nulla da rilevare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

nulla da rilevare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

nulla da rilevare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

La palazzina si presenta abbastanza ordinata anche sono evidenti gli effetti della mancata manutenzione ordinaria soprattutto a carico dei balconi, delle facciate e dell'area pertinenziale. Ciò nonostante lo stato di manutenzione è abbastanza buono e non si rilevano particolari criticità.

Quanto all'alloggio lo stato di conservazione risente molto dell'uso inadeguato che ha comportato la diffusione di muffe su buona parte delle pareti ed il deterioramento dei pavimenti in laminato. Prima di essere riutilizzato

andrà quindi sottoposto ad opere di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

La palazzina si presenta abbastanza ordinata anche sono evidenti gli effetti della mancata manutenzione ordinaria soprattutto a carico dei balconi, delle facciate e dell'area pertinenziale. Ciò nonostante lo stato di manutenzione è abbastanza buono e non si rilevano particolari criticità.

Quanto all'autorimessa lo stato di conservazione, nonostante la trascuratezza, è abbastanza buono. Prima di essere riutilizzato dovrà essere sottoposto ad opere di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

Pur non essendo costituito ufficialmente la palazzina, essendo composta da 5 alloggi e 5 autorimesse di diverse ragioni, e ancorchè gestita in autonomia, è sottoposta alle disposizioni di legge sul condominio degli edifici (art. 1117 del C.C.) come modificato dalla Legge 11/12/2012 n. 220; pertanto alla porzione immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà, in particolare la quota di comproprietà dell'area del fabbricato identificata al fg. 15 del mapp. 213, via 24 aprile cm, PT BCNC, area cortiliva di pertinenza del mapp. 39 subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,302 e 303 come risulta dall'elaborato planimetrico allegato alla pratica catastale del 12/07/2017 prot. MN 0035879/2017 e denuncia di variazione presentata il 14/07/2017 prot. MN 0036446/2017.

Il tutto con le limitazioni derivanti dalla precisazione contenuta nell'atto del 16/09/2003 (strisce di terreno)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

Pur non essendo costituito ufficialmente la palazzina, essendo composta da 5 alloggi e 5 autorimesse di diverse ragioni, e ancorchè gestita in autonomia, è sottoposta alle disposizioni di legge sul condominio degli edifici (art. 1117 del C.C.) come modificato dalla Legge 11/12/2012 n. 220; pertanto alla porzione immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà, in particolare la quota di comproprietà dell'area del fabbricato identificata al fg. 15 del mapp. 213, via 24 aprile cm, PT BCNC, area cortiliva di pertinenza del mapp. 39 subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,302 e 303 come risulta dall'elaborato planimetrico allegato alla pratica catastale del 12/07/2017 prot. MN 0035879/2017 e denuncia di variazione presentata il 14/07/2017 prot. MN 0036446/2017.

Il tutto con le limitazioni derivanti dalla precisazione contenuta nell'atto del 16/09/2003 (strisce di terreno)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

come precisato nell'atto di acquisto del 16/09/2003 redatto dal Notaio Federico Tortora ed in quello del 2017 il bene è stato acquistato dagli esecutati "le parti si danno atto che una porzione del terreno individuato con la part. 213 del fg. 15 è stata bonariamente suddivisa in quattro strisce di terreno ciascuna di mq. 37. Di dette strisce una viene assegnata in uso esclusivo alla parte acquirente e precisamente quella colorata in giallo nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera A. Si tratta della seconda striscia (di dimensioni 3.24x11.45 mt) a

partire dal confine sud con la part. 142.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

come precisato nell'atto di acquisto del 16/09/2003 redatto dal Notaio Federico Tortora ed in quello del 2017 il bene è stato acquistato dagli esecutati "le parti si danno atto che una porzione del terreno individuato con la part. 213 del fg. 15 è stata bonariamente suddivisa in quattro strisce di terreno ciascuna di mq. 37. Di dette strisce una viene assegnata in uso esclusivo alla parte acquirente e precisamente quella colorata in giallo nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera A. Si tratta della seconda striscia (di dimensioni 3.24x11.45 mt) a partire dal confine sud con la part. 142.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

La palazzina è costruita in mattoni di laterizio intonacati, solai in latero-cemento con balconi in calcestruzzo, tetto a falde con gronda sporgente sui quattro lati, vano scala in buono stato con porta di ingresso in alluminio, rampa di cemento rivestita in marmo Botticino, parapetti metallici e pavimenti interni in porcellana.

L'alloggio ha finiture simili: pavimenti e rivestimenti in ceramica dimensioni prevalenti 30x30; nel soggiorno è stato sovrapposto un pavimento in doghe di legno e nella camera matrimoniale in laminato plastico. Serramenti in legno tinta naturale con vetro-camera, avvolgibili in pvc, zanzariere avvolgibili (piuttosto danneggiate), porte interne in legno tamburato con pannello cieco liscio e maniglia in alluminio, porta di ingresso blindata, impianto elettrico sotto traccia apparentemente in buono stato, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata in cucina e radiatori in ghisa, bagni con sanitari bianchi uno con doccia e l'altro con vasca da bagno. Da verificare la presenza di perdite dall'impianto idrico. Sono necessarie opere generali di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

La palazzina è costruita in mattoni di laterizio intonacati, solai in latero-cemento con balconi in calcestruzzo, tetto a falde con gronda sporgente sui quattro lati, vano scala in buono stato con porta di ingresso in alluminio, rampa di cemento rivestita in marmo Botticino, parapetti metallici e pavimenti interni in porcellana.

L'autorimessa ha finiture simili: pavimento in ceramica, porta di ingresso in metallo con apertura basculante manuale, pareti intonacate. Sono necessarie opere generali di manutenzione ordinaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

L'alloggio è occupato da 4 persone (esecutati e due figli di cui uno minorenni)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

nella disponibilità della famiglia degli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/2003 al 04/09/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Tortora	16/09/2003	7758	1041
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	01/10/2003	13597	8307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Frigo di Modena	04/09/2017	114551	32616
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	13/09/2017	10472	6743
		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.

**** Omissis **** acquistava da **** Omissis **** nato a Ostiglia (MN) il 06/10/1970 cf BRBSMN70R06G186F propr. 2/3 **** Omissis **** nata a Sermide (MN) il 11/08/1971 cf MRTSFN71M511632J propr. 1/3 (atto di rettifica trascritto il 13/07/2017 n. 8149/5160 per errata indicazione delle quote dei venditori)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/2003 al 04/09/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Tortora	16/09/2003	7758	1041
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	01/10/2003	13597	8307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Frigo di Modena	04/09/2017	114551	32616
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	13/09/2017	10472	6743
		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.

**** Omissis **** acquistava da **** Omissis **** nato a Ostiglia (MN) il 06/10/1970 cf BRBSMN70R06G186F propr. 2/3 **** Omissis **** nata a Sermide (MN) il 11/08/1971 cf MRTSFN71M511632J propr. 1/3 (atto di rettifica trascritto il 13/07/2017 n. 8149/5160 per errata indicazione delle quote dei venditori)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
 Iscritto a MANTOVA il 13/09/2017
 Reg. gen. 10473 - Reg. part. 1550
 Importo: € 177.260,04
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 88.603,02
 Rogante: Notaio Alessandro Frigo
 Data: 04/09/2017
 N° repertorio: 114552
 N° raccolta: 32617

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a MANTOVA il 13/12/2023
 Reg. gen. 15447 - Reg. part. 11236
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 13/09/2017
Reg. gen. 10473 - Reg. part. 1550
Importo: € 177.260,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.603,02
Rogante: Notaio Alessandro Frigo
Data: 04/09/2017
N° repertorio: 114552
N° raccolta: 32617

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/12/2023
Reg. gen. 15447 - Reg. part. 11236
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

Nel vigente PGT l'edificio è collocato all'interno della zona R2 - tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie (cfr. art. delle NTA)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

Nel vigente PGT l'edificio è collocato all'interno della zona R2 - tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie (cfr. art. delle NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Alla richiesta di accesso agli atti il Comune di Sermide ha risposto in data 30/09/2024 trasmettendo i seguenti titoli edilizi:

1. concessione edilizia del 23/12/1983 prot. sett 54 gen. 3753;
2. dichiarazione di abitabilità con decorrenza 17/09/1985 rilasciata il 11/11/1987 prot.n.14

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto allo stato autorizzato vi sono delle lievi difformità interne (riduzione della parete divisoria fra cucina e soggiorno e fra soggiorno e corridoio). Visto l'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità con sopralluogo, vista la Legge 24/07/2024 n. 105 (Decreto salva casa) si ritiene che sussistano i requisiti di conformità edilizio-urbanistica del bene in oggetto.

Nel certificato energetico n. 2006100003917 valido fino al 28/04/2027 l'alloggio è in classe energetica F (200,39 kwh/mqA)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Alla richiesta di accesso agli atti il Comune di Sermide ha risposto in data 30/09/2024 trasmettendo i seguenti titoli edilizi:

1. concessione edilizia del 23/12/1983 prot. sett 54 gen. 3753;
2. dichiarazione di abitabilità con decorrenza 17/09/1985 rilasciata il 11/11/1987 prot.n.14

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto allo stato autorizzato vi sono delle lievi difformità interne (riduzione della parete divisoria fra cucina e soggiorno e fra soggiorno e corridoio). Visto l'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità con sopralluogo, vista la Legge 24/07/2024 n. 105 (Decreto salva casa) si ritiene che sussistano i requisiti di conformità edilizio-urbanistica del bene in oggetto.

Nel certificato energetico n. 2006100003917 valido fino al 28/04/2027 l'alloggio è in classe energetica F (200,39 kwh/mqA)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

il condominio non è dotato di regolamento condominiale ne' di amministratore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

il condominio non è dotato di regolamento condominiale ne' di amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2
Appartamento quadrilocale al secondo piano (senza ascensore) con annessi garage e piccolo cortile esclusivo siti in Comune di Sermide e Felonica (loc. Sermide) inseriti in piccola palazzina condominiale fronte strada, ben collegata alla rete stradale ed in zona distante circa 800 mt. dal Comune e dal centro

storico. La zona è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale a breve distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 39, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 53.779,00

L'abbondanza di dati comparabili ha consentito di redigere la stima con il metodo sintetico-comparativo. Al momento della stima nel mercato immobiliare locale vi era abbondanza di offerta di beni simili a fronte di una richiesta molto scarsa. questo fattore ha condizionato significativamente la valutazione.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T autorimessa singola annessa ad appartamento e piccolo cortile esclusivo siti in Comune di Sermide e Felonica (loc. Sermide) inseriti in piccola palazzina condominiale fronte strada, ben collegata alla rete stradale ed in zona distante circa 800 mt. dal Comune e dal centro storico. La zona è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale a breve distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 39, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.880,00

L'abbondanza di dati comparabili ha consentito di redigere la stima con il metodo sintetico-comparativo. Al momento della stima nel mercato immobiliare locale vi era abbondanza di offerta di beni simili a fronte di una richiesta molto scarsa. questo fattore ha condizionato significativamente la valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2	97,78 mq	550,00 €/mq	€ 53.779,00	100,00%	€ 53.779,00
Bene N° 2 - Garage Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T	14,70 mq	400,00 €/mq	€ 5.880,00	100,00%	€ 5.880,00
				Valore di stima:	€ 59.659,00

Valore di stima: € 59.659,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 53.693,10

L'abbondanza di dati comparabili ha consentito di redigere la stima con il metodo sintetico-comparativo. Al momento della stima nel mercato immobiliare locale vi era abbondanza di offerta di beni simili a fronte di una richiesta molto scarsa. questo fattore ha condizionato significativamente la valutazione.

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.

Canneto sull'Oglio, li 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caleffi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/09/2027)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia oscurata (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verifica urbanistica (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - dati catastali (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - normativa urbanistica (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato A all'atto del 16-09-2003 (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione energetica (Aggiornamento al 01/10/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2
Appartamento quadrilocale al secondo piano (senza ascensore) con annessi garage e piccolo cortile esclusivo siti in Comune di Sermide e Felonica (loc. Sermide) inseriti in piccola palazzina condominiale fronte strada, ben collegata alla rete stradale ed in zona distante circa 800 mt. dal Comune e dal centro storico. La zona è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale a breve distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 39, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente PGT l'edificio è collocato all'interno della zona R2 - tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie (cfr. art. delle NTA)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T
autorimessa singola annessa ad appartamento e piccolo cortile esclusivo siti in Comune di Sermide e Felonica (loc. Sermide) inseriti in piccola palazzina condominiale fronte strada, ben collegata alla rete stradale ed in zona distante circa 800 mt. dal Comune e dal centro storico. La zona è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale a breve distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 39, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente PGT l'edificio è collocato all'interno della zona R2 - tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie (cfr. art. delle NTA)

Prezzo base d'asta: € 53.693,10

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.693,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 39, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	97,78 mq
Stato conservativo:	La palazzina si presenta abbastanza ordinata anche sono evidenti gli effetti della mancata manutenzione ordinaria soprattutto a carico dei balconi, delle facciate e dell'area pertinenziale. Ciò nonostante lo stato di manutenzione è abbastanza buono e non si rilevano particolari criticità. Quanto all'alloggio lo stato di conservazione risente molto dell'uso inadeguato che ha comportato la diffusione di muffe su buona parte delle pareti ed il deterioramento dei pavimenti in laminato. Prima di essere riutilizzato andrà quindi sottoposto ad opere di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento quadrilocale al secondo piano (senza ascensore) con annessi garage e piccolo cortile esclusivo siti in Comune di Sermide e Felonica (loc. Sermide) inseriti in piccola palazzina condominiale fronte strada, ben collegata alla rete stradale ed in zona distante circa 800 mt. dal Comune e dal centro storico. La zona è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale a breve distanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'alloggio è occupato da 4 persone (esecutati e due figli di cui uno minorenni)		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - via 24 aprile n. 86/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 39, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	14,70 mq
Stato conservativo:	La palazzina si presenta abbastanza ordinata anche sono evidenti gli effetti della mancata manutenzione ordinaria soprattutto a carico dei balconi, delle facciate e dell'area pertinenziale. Ciò nonostante lo stato di manutenzione è abbastanza buono e non si rilevano particolari criticità. Quanto all'autorimessa lo stato di conservazione, nonostante la trascuratezza, è abbastanza buono. Prima di essere riutilizzato dovrà essere sottoposto ad opere di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	autorimessa singola annessa ad appartamento e piccolo cortile esclusivo siti in Comune di Sermide e Felonica (loc. Sermide) inseriti in piccola palazzina condominiale fronte strada, ben collegata alla rete stradale ed in zona distante circa 800 mt. dal Comune e dal centro storico. La zona è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale a breve distanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	nella disponibilità della famiglia degli esecutati

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 13/09/2017
Reg. gen. 10473 - Reg. part. 1550
Importo: € 177.260,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.603,02
Rogante: Notaio Alessandro Frigo
Data: 04/09/2017
N° repertorio: 114552
N° raccolta: 32617

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/12/2023
Reg. gen. 15447 - Reg. part. 11236
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA 24 APRILE N. 86/B, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 13/09/2017
Reg. gen. 10473 - Reg. part. 1550
Importo: € 177.260,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.603,02
Rogante: Notaio Alessandro Frigo
Data: 04/09/2017
N° repertorio: 114552
N° raccolta: 32617

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/12/2023
Reg. gen. 15447 - Reg. part. 11236
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura