
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cantini Arturo, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	4
Lotto Unico	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	10



Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	11
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.400,00	17



INCARICO

In data 12/03/2024, il sottoscritto Geom. Cantini Arturo, con studio in Via Vittorino Da Feltre n. 50 - 46100 - Mantova (MN), email studiocantini@libero.it, PEC arturo.cantini@geopec.it, Tel. 3356451694, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

Trattasi di fabbricato abitativo (ex rurale) articolato in due piani fuori terra, con area cortiva posta in comunicazione con il bene 2 del presente lotto, medesima proprietà, il tutto sito a Dosolo (MN) al civico n. 10 di via Bugno.

L'abitazione, che trova accesso dalla corte esclusiva, risulta composta dai seguenti vani:

- a piano terra ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, scala;
- a piano primo disimpegno, n. 1 camera da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Trattasi di fabbricato adibito a ex fienile, rustico e legnaia (ex rurale) articolato in due piani fuori terra, con area cortiva posta in comunicazione con il bene 1 del presente lotto, medesima proprietà, il tutto sito a Dosolo (MN) in prossimità del civico 10 di Via Bugno.

Il fabbricato, che trova accesso dalla corte esclusiva, risulta composta dai seguenti vani:

- a piano terra: rustico, legnaia, accesso alla rampa di scala che conduce al livello superiore;
- a piano primo: legnaia accessibile dalla scala ed ex fienile (camera priva di scala fissa).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

L'abitazione confina da nord in senso orario con: Via Bugno, mapp. 16, mapp. 12, mapp. 7 (bene 2 della presente perizia) e mapp. 10.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario con: mapp. 10, mapp. 11 sub. 302, mapp.12, mapp. 131 e mapp. 13.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,40 mq	99,10 mq	1	99,10 mq	2,45 m	T-1
Area cortiva	47,30 mq	47,30 mq	0,1	4,73 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza interna indicata nel prospetto precedente è da intendersi come altezza media dei locali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico-Ex Fienile	61,80 mq	74,75 mq	1	74,75 mq	2,66 m	T-1
Area cortiva	29,80 mq	29,80 mq	0,1	2,98 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,73 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza interna indicata nel prospetto precedente è da intendersi come altezza media dei locali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	11	302	U	A3	2	3,5	104 mq	139,19 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto con lo stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica reperita presso l'Agenzia delle Entrate sono emerse alcune difformità riconducibili alla rappresentazione non completamente esatta dei locali e delle altezze interne.

Al fine di allineare lo stato dei luoghi alla rappresentazione planimetrica dell'unità in conformità alle disposizioni catastali emesse dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, che chiede di scorporare i corpi accessori dal principale (se edificati in corpo staccato), il sottoscritto CTU ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvato in data 25.10.2024 e protocollo MN0138799.

A seguito del citato aggiornamento catastale, l'unità abitativa risulta correttamente rappresentata.

L'atto di pignoramento riporta l'identificativo precedente la variazione apportata, ovvero:

- Foglio 5, particella 7/301-11/301, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 115mq, rendita € 198,84, indirizzo Via Bugno cm, piano T-1.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	5	7	302	U	C2	4	60	78 mq	92,96 €	T-1	
--	---	---	-----	---	----	---	----	-------	---------	-----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto con lo stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica reperita presso l'Agenzia delle Entrate è emersa una generale difformità riconducibile ad una errata rappresentazione di vani, aperture interne ed esterne ed altezze.

Al fine di allineare lo stato dei luoghi alla rappresentazione planimetrica dell'unità in conformità alle disposizioni catastali emesse dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, che chiede di scorporare i corpi accessori dal principale (se edificati in corpo staccato), il sottoscritto CTU ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvato in data 25.10.2024 e protocollo MN0138799.

A seguito del citato aggiornamento catastale, l'unità risulta coerentemente rappresentata.

L'atto di pignoramento riporta l'identificativo precedente la variazione apportata, ovvero:

- Foglio 5, particella 7/301-11/301, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 115mq, rendita € 198,84, indirizzo Via Bugno cm, piano T-1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'abitazione si presenta in condizioni mediocri.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Dal punto di vista conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni mediocri, con un elevato grado di obsolescenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

Pur non essendo trascritta alcuna servitù, di fatto l'accesso e il recesso al bene avviene esercitando una servitù di transito sul confinante mappale 13, foglio 5, di altrui proprietà, sino al raggiungimento della pubblica via. Allo stesso modo, l'area cortiva del bene in oggetto risulta di fatto gravata da servitù di transito esercitata dal confinante immobile di cui al mappale 12, foglio 5 di altrui proprietà.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Pur non essendo trascritta alcuna servitù, di fatto l'accesso e il recesso al bene avviene esercitando una servitù di transito sul confinante mappale 13, foglio 5, di altrui proprietà, sino al raggiungimento della pubblica via. Allo stesso modo, l'area cortiva del bene in oggetto risulta di fatto gravata da servitù di transito esercitata dal confinante immobile di cui al mappale 12, foglio 5 di altrui proprietà.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

Le altezze interne utili dei locali sono variabili, a piano terra 2,52/2,60 m nei vani abitabili e 2,25 m nel bagno, mentre al piano superiore da 2,83 m a 2,06 m nel disimpegno e 2,44 nella letto (con una porzione a 2,28 m). Strutturalmente l'edificio è in muratura tradizionale con solai lignei, tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio e tetto con struttura lignea e sovrastante manto di tegole.

Le finiture dell'unità, complessivamente sono di bassa qualità:

- pavimenti differenziati in marmette o ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del servizio igienico;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia;
- porta d'ingresso in legno e porte interne in legno tamburato, alcune con specchiatura vetrata;
- infissi esterni prevalentemente in alluminio con vetro camera dotati di zanzariera e ante oscuranti;
- pareti intonacate e tinteggiate al civile, ingresso rivestito in perlinato;
- intonaco esterno parzialmente scrostato per fenomeni di risalita e tinteggiatura ormai dilavata;
- area cortiva sistemata con gettata di cemento in parte sgretolata e ghiaia.

A livello impiantistico l'unità abitativa è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario con caldaia dedicata alla produzione di acqua calda;
- impianto di riscaldamento assente, è presente solo una stufetta a gas nel bagno;
- impianto di condizionamento assente.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Le altezze interne utili dei locali sono variabili: 2,79/2,45 m a piano terra e 2,74 a piano primo.

Strutturalmente l'edificio è in muratura tradizionale, priva di intonaco in molti punti e con estese porzioni sconnesse e ammalorate. Il tetto è con copertura in tegole di laterizio.

Le finiture dell'unità sono complessivamente assenti ad eccezione del locale al piano primo:

- pavimento in battuto di cemento e marmette nella sola stanza al piano primo;
- portone carraio in lamiera ad apertura manuale;
- serramenti in legno con vetro semplice, è presente la tapparella nella finestra della stanza a piano primo;
- porte in legno tamburato;
- intonaco esterno assente;
- area cortiva sistemata con ghiaia.

A livello impiantistico l'unità abitativa è dotata di:

- impianto elettrico;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato e posto sotto la custodia dell'I.V.G. di Mantova.

Sono presenti all'interno dell'abitazione alcuni arredi e la cucina.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e posto sotto la custodia dell'I.V.G. di Mantova.
Sono presenti all'interno dell'abitazione alcuni arredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 08.03.2024 dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo di Napoli, si evince quanto segue:

che il suddetto immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni a lui pervenuto per acquisto da **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita del Notaio TAFURI FRANCESCO del 18/09/2008, rep. 2353/1929, trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 29/09/2008 ai nn.14080/8292;

Al suindicato **** Omissis **** l'immobile riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 7 graffato al foglio 5 particella 11 è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- successione legale in morte di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduto a **** Omissis **** il **** Omissis ****, giusta denuncia num. 100 vol.199, trascritta presso la Conservatoria di Mantova addì 02/05/1968 ai nn. 4245/2384 con la quale il de cuius lasciava al coniuge **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, la quota di 1/3 Usufrutto e ai figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, la quota di 1/9 di nuda proprietà ciascuno e la quota di 2/9 di piena proprietà ciascuno di detto bene;

- atto di cessione trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 29/01/1968 ai nn. 1099/620 con il quale **** Omissis **** riceveva dai germani **** Omissis **** e **** Omissis **** la quota di 2/9 di nuda proprietà e la quota di 4/9 di piena proprietà del bene in oggetto.

L'usufrutto spettante alla suindicata **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, si è consolidato al suo decesso avvenuto in data **** Omissis ****.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 08.03.2024 dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo di Napoli, si evince quanto segue:

che il suddetto immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni a lui pervenuto per acquisto da **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita del Notaio TAFURI FRANCESCO del 18/09/2008, rep. 2353/1929, trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 29/09/2008 ai nn.14080/8292;

Al suindicato **** Omissis **** l'immobile riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 7 graffato al foglio 5 particella 11 è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- successione legale in morte di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduto a **** Omissis **** il **** Omissis ****, giusta denuncia num. 100 vol.199, trascritta presso la Conservatoria di Mantova addì 02/05/1968 ai nn. 4245/2384 con la quale il de cuius lasciava al coniuge **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, la quota di 1/3 Usufrutto e ai figli **** Omissis ****, **** Omissis ****,



nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, la quota di 1/9 di nuda proprietà ciascuno e la quota di 2/9 di piena proprietà ciascuno di detto bene;
- atto di cessione trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 29/01/1968 ai nn. 1099/620 con il quale **** Omissis **** riceveva dai germani **** Omissis **** e **** Omissis **** la quota di 2/9 di nuda proprietà e la quota di 4/9 di piena proprietà del bene in oggetto.
L'usufrutto spettante alla suindicata **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, si è consolidato al suo decesso avvenuto in data **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 08.03.2024 dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo di Napoli, si evince che a tutto il 27/02/2024 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Mantova il 27/02/2024 ai nn. 2499/1853 emesso dal Tribunale di MANTOVA e notificato il 03/02/2024 contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà e a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Mantova il 29/09/2008 ai nn. 14081/3039 atto notarile pubblico per notar TAFURI FRANCESCO (BRESCELLO) del 18/09/2008, rep. 2354/1930, per € 160.000,00 a garanzia di € 80.000,00 contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà e a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, gravante sull'immobile in oggetto.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 08.03.2024 dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo di Napoli, si evince che a tutto il 27/02/2024 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Mantova il 27/02/2024 ai nn. 2499/1853 emesso dal Tribunale di MANTOVA e notificato il 03/02/2024 contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà e a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Mantova il 29/09/2008 ai nn. 14081/3039 atto notarile pubblico per notar TAFURI FRANCESCO (BRESCELLO) del 18/09/2008, rep. 2354/1930, per € 160.000,00 a garanzia di € 80.000,00 contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà e a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, gravante sull'immobile in oggetto.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10



Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dosolo non sono emersi titoli edilizi relativi alla originaria costruzione dell'immobile, né relativi ad eventuali interventi condotti in epoche successive.

Ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 la ricostruzione dello "stato legittimo" è avvenuta mediante il reperimento con la mappa catastale di primo impianto, in atti catastali dalla data storica 30.01.1940 con scheda n. 22593838 all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

In riferimento a tale elaborato ed operati i necessari confronti, la conformazione volumetrica del fabbricato risulta complessivamente conforme, nell'ambito della tolleranza di misurazione e di rilievo e tenuto conto della qualità graficamente rappresentativa che all'epoca era alquanto rudimentale.

Internamente al fabbricato si rilevano comunque difformità relative a:

- spostamento di un'apertura a piano terra, sul muro di spina portante;
- demolizione di pollaio a piano terra;
- realizzazione di servizio igienico a piano terra;
- riqualificazione della cantinetta in disbrigo (annesso alla porzione abitabile);
- realizzazione di gradini sul fronte dei due ingressi.

La regolarizzazione di quanto riscontrato può ora rientrare in una ipotesi di procedura di sanatoria onerosa, previa l'esecuzione della demolizione del controsoffitto del bagno, affinché detto servizio igienico possa soddisfare l'altezza minima prescritta pari a 2,40 m.

Trattandosi di modifiche operate anche sulle strutture del fabbricato, sarà necessario corredare la richiesta di sanatoria con le verifiche di idoneità statica ad opera di un ingegnere strutturista che dovrà redigere, ove possibile, anche una Relazione sulla Sicurezza sismica, al momento non è dato sapere l'esito delle relative verifiche.

I costi in merito all'onerosità della pratica di sanatoria comprensiva della quantificazione delle spese tecniche verranno esposte nel paragrafo relativo alla stima.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dosolo è stata rinvenuta l'esistenza di una sola pratica edilizia dall'apparato documentale estremamente esiguo e di scarso dettaglio.

Trattasi infatti di un solo Modulo per il rilascio della Licenza di Costruzione n. 27/1960, a cui è seguito il Certificato di Abitabilità emesso in data 20.05.1961 riguardante la "sistemazione di preesistente fabbricato di civile abitazione e laboratorio".



Lo stato dei luoghi differisce però dall'elaborato grafico allegato al titolo edilizio per:

- mancanza dei requisiti di abitabilità della costruzione che nei fatti è rimasta a livello di un rustico privo di impianti e con finiture non compatibili a un'abitazione civile;
- apertura di una finestra a piano terreno;
- rimozione della latrina e lieve ampliamento del locale;
- modifica della conformazione della scala, realizzata ad unica rampa, anziché a doppia rampa (modifica volumetrica);
- ampliamento del fabbricato con realizzazione di vano edificato sopra la porzione esistente (anche in questo caso, trattandosi di sopraelevazione, appare obbligatorio l'intervento di Ingegnere strutturista, per i necessari adempimenti di verifica sismica, al momento non è dato sapere l'esito delle relative verifiche).

In considerazione dell'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile, e trattandosi di un ampliamento che supera il 10% del volume costruito (limite fissato dalla norma urbanistica attuale), le variazioni rilevate non sono sanabili.

Il profilo di sanabilità potrebbe però verificarsi solo a condizione che la richiesta di regolarizzazione venga presentata da un Soggetto che soddisfi i requisiti professionali di "coltivatore diretto" o "imprenditore agricolo" e che quindi l'immobile venga riconvertito per essere impiegato all'uso agricolo all'interno di un'azienda agricola esistente e attiva.

Essendo l'immobile oggetto di procedura esecutiva con vendita tramite asta pubblica, non potendosi apriori stabilire a quale soggetto verrà assegnato il bene, il sottoscritto CTU considererà nei costi in deduzione al valore di stima gli oneri per le spese di demolizione e ripristino in modo da ricondurre il fabbricato alla volumetria originariamente autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO N. 10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA BUGNO CM

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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, spese per ripristini, oneri di sanatoria, spese tecniche 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** - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10
 Trattasi di fabbricato abitativo (ex rurale) articolato in due piani fuori terra, con area cortiva posta in comunicazione con il bene 2 del presente lotto, medesima proprietà, il tutto sito a Dosolo (MN) al civico n. 10 di via Bugno. L'abitazione, che trova accesso dalla corte esclusiva, risulta composta dai seguenti vani: - a piano terra ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, scala; - a piano primo disimpegno, n. 1 camera da letto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 11, Sub. 302, Zc. U, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 41.500,00
- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm
 Trattasi di fabbricato adibito a ex fienile, rustico e legnaia (ex rurale) articolato in due piani fuori terra, con area cortiva posta in comunicazione con il bene 1 del presente lotto, medesima proprietà, il tutto sito a Dosolo (MN) in prossimità del civico 10 di Via Bugno. Il fabbricato, che trova accesso dalla corte esclusiva, risulta composta dai seguenti vani: - a piano terra: rustico, legnaia, accesso alla rampa di scala che conduce al livello superiore; - a piano primo: legnaia accessibile dalla scala ed ex fienile (camera priva di scala fissa).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 7, Sub. 302, Zc. U, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 19.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10	103,83 mq	400,00 €/mq	€ 41.532,00	100,00%	€ 41.500,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Dosolo (MN) - Via Bugno cm	77,73 mq	250,00 €/mq	€ 19.432,50	100,00%	€ 19.400,00
				Valore di stima:	€ 60.900,00



Valore di stima: € 60.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ripristini e adeguamenti (bene 1)	1500,00	€
Spese per pratica di sanatoria, comprensive di oneri comunali e spese tecniche (bene 1)	7000,00	€
Spese per demolizione e ripristini (bene 2)	20000,00	€

Valore finale di stima: € 32.400,00

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.

Mantova, li 06/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamento catastale (pratica docfa)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 5 Altri allegati - Mappa catastale di primo impianto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione catastale (superata)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10
Trattasi di fabbricato abitativo (ex rurale) articolato in due piani fuori terra, con area cortiva posta in comunicazione con il bene 2 del presente lotto, medesima proprietà, il tutto sito a Dosolo (MN) al civico n. 10 di via Bugno. L'abitazione, che trova accesso dalla corte esclusiva, risulta composta dai seguenti vani: - a piano terra ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, scala; - a piano primo disimpegno, n. 1 camera da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 11, Sub. 302, Zc. U, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Dosolo (MN) - Via Bugno cm
Trattasi di fabbricato adibito a ex fienile, rustico e legnaia (ex rurale) articolato in due piani fuori terra, con area cortiva posta in comunicazione con il bene 1 del presente lotto, medesima proprietà, il tutto sito a Dosolo (MN) in prossimità del civico 10 di Via Bugno. Il fabbricato, che trova accesso dalla corte esclusiva, risulta composta dai seguenti vani: - a piano terra: rustico, legnaia, accesso alla rampa di scala che conduce al livello superiore; - a piano primo: legnaia accessibile dalla scala ed ex fienile (camera priva di scala fissa).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 7, Sub. 302, Zc. U, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 32.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.400,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Dosolo (MN) - Via Bugno n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 11, Sub. 302, Zc. U, Categoria A3	Superficie	103,83 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'abitazione si presenta in condizioni mediocri.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato abitativo (ex rurale) articolato in due piani fuori terra, con area cortiva posta in comunicazione con il bene 2 del presente lotto, medesima proprietà, il tutto sito a Dosolo (MN) al civico n. 10 di via Bugno. L'abitazione, che trova accesso dalla corte esclusiva, risulta composta dai seguenti vani: - a piano terra ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, scala; - a piano primo disimpegno, n. 1 camera da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Dosolo (MN) - Via Bugno cm		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 7, Sub. 302, Zc. U, Categoria C2	Superficie	77,73 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni mediocri, con un elevato grado di obsolescenza.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato adibito a ex fienile, rustico e legnaia (ex rurale) articolato in due piani fuori terra, con area cortiva posta in comunicazione con il bene 1 del presente lotto, medesima proprietà, il tutto sito a Dosolo (MN) in prossimità del civico 10 di Via Bugno. Il fabbricato, che trova accesso dalla corte esclusiva, risulta composta dai seguenti vani: - a piano terra: rustico, legnaia, accesso alla rampa di scala che conduce al livello superiore; - a piano primo: legnaia accessibile dalla scala ed ex fienile (camera priva di scala fissa).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

