
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.000,00	13

INCARICO

All'udienza del 19/05/2023, il sottoscritto Ing. Savoldini Fiorenzo, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@email.it, PEC fiorenzo.savoldini@ingpec.eu, Tel. 333 7662496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Bozzolo (MN) - VIA MANZONI 14

DESCRIZIONE

Trattasi della stima di abitazione su due piani fuori terra oltre a soffitta con rustici in corpo staccato sita in via Manzoni n.14 in Bozzolo. L'abitazione si compone al piano terra di ingresso in androne carraio, due camere, cucina, bagno e rustico, al piano primo di tre camere da letto, bagno e anti bagno. In corpo staccato sul fondo del cortile via è locale rustico e cantina con legnaia al piano primo. L'accesso carraio e pedonale all'abitazione avviene da via Manzoni.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato accesso all'abitazione il giorno 10/07/2023 ore 8.30.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bozzolo (MN) - VIA MANZONI 14

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato **** Omissis **** è proprietario di 1/2 e proprietario di 1/2 in separazione dei beni.

CONFINI

L'abitazione con area confina a nord con via Alessandro Manzoni, ad est con mappali 465,818,466,467, a sud con mappale 490, ad ovest con mappale 460, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	3,00 m	T-1
Rustico	65,00 mq	87,00 mq	0,4	34,80 mq	6,00 m	T
Androne carraio ingresso	47,00 mq	55,00 mq	0,5	27,50 mq	3,00 m	T
Cortile	300,00 mq	300,00 mq	0,05	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				252,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				252,30 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	461			A2	2	10,5 vani	160 mq	704,96 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Si riporta estratto: "Dottor Roberto Paone, Notaio in Camposampiero, con studio in Via Montegrappa n. 2, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Padova, riscontrate le risultanze dei Registri e dei documenti custoditi presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sopra indicato, e fino alla data di aggiornamento del 24 aprile 2023, effettuate le visure catastali, verificate le risultanze dell'estratto della mappa censuaria, attesto quanto segue:

OSSERVAZIONI

Si ritiene utile, anche ai fini della vendita o dell'assegnazione forzata, evidenziare, che dall'esame delle visure ipotecarie e catastali del ventennio, antecedente alla trascrizione del pignoramento in esame, risulta:

1) che nella sopra citata nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita per scrittura privata, autenticata nelle sottoscrizioni in data 9 settembre 1983 dal Notaio Stanislao Cavandoli, Repertorio n. 15800 e Raccolta n. 5978, registrato a Mantova il 22 settembre 1983 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 29 settembre 1983 ai nn. 7165/4995, è stato specificato che all'immobile compravenduto si accede con accesso sia civile che carraio dalla via Manzoni e che tale immobile «Ha la servitù attiva di scarico sotterranea su ragioni Finardi ed altra per raggiungere la fognatura pubblica in Via Antolini.»

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in buono stato manutentivo, il rustico posto sul retro del cortile parzialmente al rustico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio in muratura, con solai in laterocemento, pavimenti in ceramica, serramenti in legno con vetro termopan, impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni in alluminio.

Nel cortile in adiacenza al rustico vi sono diversi ripari di fortuna in legno con portanti in legno esili e privi di fondazioni che risultano essere non identificabili come costruzioni.

Rustico sul retro in muratura con copertura con travetti in legno e soprastanti onduline.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis **** e la moglie **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1983	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/09/1983	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE MANTOVA	29/09/1983	7165	4995
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2008	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si riporta estratto: "Dottor Roberto Paone, Notaio in Camposampiero, con studio in Via Montegrappa n. 2, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Padova, riscontrate le risultanze dei Registri e dei documenti custoditi presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sopra indicato, e fino alla data di aggiornamento del 24 aprile 2023, effettuate le visure catastali, verificate le risultanze dell'estratto della mappa censuaria, attesto quanto segue:

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare, gravata dal pignoramento in esame ed attualmente riportata in Catasto dei Fabbricati del Comune di Bozzolo, Foglio 10 (dieci) Particella n. 461, risulta appartenere per il diritto di proprietà per l'intero, al signor **** Omissis ****, **** Omissis ****:

I) per aver quest'ultimo acquistato:

1) la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà, in forza dell'atto di compravendita per scrittura privata, autenticata nelle sottoscrizioni in data 9 settembre 1983 dal Notaio Stanislao Cavandoli, Repertorio n. 15800 e Raccolta n. 5978, registrato a Mantova il 22 settembre 1983 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 29 settembre 1983 ai nn. 7165/4995, a favore dei coniugi, signori *

e ****

, col quale i signori **** Omissis ****, ognuno per quanto aveva di spettanza, vendettero ai coniugi, signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, che acquistarono in regime di comunione legale, lo stabile, posto in Comune di Bozzolo, distinto nel N.C.E.U. alla partita 357, Foglio 10 (dieci), mappale 462 sub. 1 VIA MANZONI 12 piano T.1-2, Cat. A4, cl. 2, consistenza 2 vani, e mappale 461-462 sub. 2-463-464 VIA A MANZONI 12 piano T.1-2, Cat. A6, cl. 2, consistenza 4 vani;

2) la restante quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà, in forza dell'atto di donazione accettata del 10 ottobre 2008 a rogito Notaio Acquaroni Mauro, Repertorio n. 40189 e Raccolta n. 12313, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 21 ottobre 2008 ai nn. 15204/8900, a favore del signor **** Omissis ****,

**** Omissis ****, per il diritto di proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo), in regime di separazione dei beni, e contro la signora **** Omissis ****,

codice fiscale: P**** Omissis ****, per il diritto di proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo), in regime di separazione dei beni, sull'unità immobiliare, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Bozzolo (MN), Foglio 10 (dieci), particella 461 VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 piano T1, natura A2, consistenza 10,5 vani;

II) alla signora **** Omissis ****, codice fiscale:**** Omissis ****, il diritto di proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo), sull'unità immobiliare, rappresentata dalla particella 461, sopra appena indicata, era pervenuto in forza del sopra meglio descritto atto di compravendita

per scrittura privata, autenticata nelle sottoscrizioni in data 9 settembre 1983 dal Notaio Stanislao Cavandoli, Repertorio n. 15800 e Raccolta n. 5978, registrato a Mantova il 22 settembre 1983 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 29 settembre 1983 ai nn. 7165/4995."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Tribunale di Mantova il 28/06/2011
Reg. gen. 8780 - Reg. part. 5296
- **domanda giudiziale di revocatoria**
Trascritto a Mantova il 04/12/2013
Reg. gen. 11703 - Reg. part. 2042

Annotazioni a trascrizioni

- **annotazione di revocazione**
Trascritto a nd il 21/10/2008
Reg. gen. 15204 - Reg. part. 8900

Si riporta estratto: "Dottor Roberto Paone, Notaio in Camposampiero, con studio in Via Montegrappa n. 2, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Padova, riscontrate le risultanze dei Registri e dei documenti custoditi presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sopra indicato, e fino alla data di aggiornamento del 24 aprile 2023, effettuate le visure catastali, verificate le risultanze dell'estratto della mappa censuaria, attesto quanto segue:

"FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oltre alla trascrizione del pignoramento, sopra meglio specificato, non risultano, almeno fino alla data di aggiornamento del 24 aprile 2023, trascritte od iscritte altre formalità pregiudizievoli contro il signor **** Omissis ****, codice fiscale: **** Omissis ****,

ed a carico del fabbricato pignorato, sopra meglio descritto, fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

I) pignoramento immobiliare del 28 giugno 2011, Repertorio n. 2854/2011 dell'UNEP c/o il Tribunale di Mantova, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 8 luglio 2011 ai nn. 8780/5296, a favore della società

avente sede in Sirmione (BS), codice fiscale:**** Omissis ****, per il diritto di proprietà per l'intero, e contro il signor **** Omissis ****

, per il diritto di proprietà per l'intero, gravante il diritto di proprietà per l'intero sull'unità immobiliare, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Bozzolo (MN), Foglio 10 (dieci), particella 461 VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 piano T1-2, natura A2, consistenza 10,5 vani;

II) domanda giudiziale di revocatoria dell'8 ottobre 2013, avente ad oggetto - come specificato nella "Sezione D" della nota di trascrizione - la dichiarazione dell'inefficacia nei confronti della **** Omissis **** dell'atto di donazione del 10 ottobre 2008 a rogito Dottor Mauro Acquaroni, Notaio in Bozzolo, Repertorio n. 40189 e Raccolta n. 12313, trascritto a Mantova il 21 ottobre 2008 ai nn. 15204/8900, con tutte le conseguenze di cui

all'art. 2902 del c.c., trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 23 ottobre 2013 ai nn. 10268/7194, a favore della società **** Omissis **** avente sede in codice fiscale: **** Omissis ****, e contro i signori **** Omissis ****,

gravante l'unità immobiliare, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Bozzolo (MN), Foglio 10 (dieci), particella 461 VIA A. MANZONI n. 14 piano T12, natura A2, consistenza 10,5 vani. Questa domanda giudiziale di revocatoria è stata anche annotata alla trascrizione del 21 ottobre 2008 nn. 15204/8900 relativa all'atto di donazione del 10 ottobre 2008 a rogito Notaio Mauro Acquaroni, Repertorio n. 40189 e Raccolta n. 12313, con annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 4 dicembre 2013 nn. 11703/2042, come nella formalità originaria: a favore del signor **** Omissis

e contro la signora **** Omissis ****, nata a

III) annotazione di revocazione, annotata alla trascrizione del 21 ottobre 2008 nn. 15204/8900 relativa all'atto di donazione del 10 ottobre 2008 a rogito Notaio Mauro Acquaroni, Repertorio n. 40189 e Raccolta n. 12313, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 9 febbraio 2017 ai nn. 1477/308, come nella formalità originaria: a favore del signor **** Omissis ****, nato a

Omissis ****, gravante l'unità immobiliare, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Bozzolo (MN), Foglio 10 (dieci), particella 461 VIA A. MANZONI n. 14 piano T12, natura A2, consistenza 10,5 vani. Non risultano, almeno fino alla data di aggiornamento del 24 aprile 2023, trascritte od iscritte altre formalità pregiudizievoli contro la signora **** Omissis ****,

, ed a carico del fabbricato pignorato, fatta eccezione per le formalità pregiudizievoli, sopra descritte ai precedenti punti " II)" e " III)" della sezione della presente certificazione notarile, dedicata alle " formalità pregiudizievoli ".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Autorizzazione edilizia n.1902 del 02/03/1990.

Autorizzazione edilizia n.2537 del 08/04/1994.

Comunicazione di manutenzione ordinaria prot.n.4949 del 06/06/2008.

Comunicazione di manutenzione ordinaria prot.n.9009 del 15/10/2008.

Concessione edilizia n.4 del 1958.

Concessione edilizia n.59 del 01/10/1986.

Come rappresentato nella tavola U che si allega vi è rustico in lato sud a confine realizzato in difformità rispetto alla concessione edilizia n.59 del 1986, inoltre in tale pratica sono rappresentate separazioni all'interno del corridoio carrabile mai realizzate.

L'ampliamento del rustico in cortile oltre il bagno e la cucina è abusivo ma accatastato. Stante l'incerta possibilità di sanatoria legate alla interpretazione delle norme urbanistiche e inoltre alla necessaria sottoscrizione della convenzione con proprietà confinante in lato EST. Conseguentemente se non sarà possibile la sanatoria l'ampliamento dovrà essere demolito. Si stima in € 1.500,00 il costo della pratica di sanatoria comprensivo di sanzione e spese tecniche e la stessa somma eventualmente è necessaria per la demolizione

qualora non sia sanabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di abitazione indipendente senza spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bozzolo (MN) - VIA MANZONI 14

Trattasi della stima di abitazione su due piani fuori terra oltre a soffitta con rustici in corpo staccato sita in via Manzoni n.14 in Bozzolo. L'abitazione si compone al piano terra di ingresso in androne carraio, due camere, cucina, bagno e rustico, al piano primo di tre camere da letto, bagno e anti bagno. In corpo staccato sul fondo del cortile via è locale rustico e cantina con legnaia al piano primo. L'accesso carraio e pedonale all'abitazione avviene da via Manzoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 461, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 74.000,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a € 600,00. Viene detratto inoltre il costo indicato nel paragrafo regolarità edilizia pari a € 1.500. Si arrotonda il valore a € 74.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bozzolo (MN) - VIA MANZONI 14	252,30 mq	600,00 €/mq	€ 151.380,00	50,00%	€ 74.000,00
				Valore di stima:	€ 74.000,00

Valore di stima: € 74.000,00

Valore finale di stima: € 74.000,00

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.

Asola, li 27/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Savoldini Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All.1-Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali - All.2-Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa - All.3-Estratto di mappa
- ✓ Concessione edilizia - All.4-Concessioni edilizie
- ✓ Altri allegati - All.5-Tavola U
- ✓ Foto - All.6-Fotografie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bozzolo (MN) - VIA MANZONI 14
Trattasi della stima di abitazione su due piani fuori terra oltre a soffitta con rustici in corpo staccato sita in via Manzoni n.14 in Bozzolo. L'abitazione si compone al piano terra di ingresso in androne carraio, due camere, cucina, bagno e rustico, al piano primo di tre camere da letto, bagno e anti bagno. In corpo staccato sul fondo del cortile via è locale rustico e cantina con legnaia al piano primo. L'accesso carraio e pedonale all'abitazione avviene da da via Manzoni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 461, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 74.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bozzolo (MN) - VIA MANZONI 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 461, Categoria A2	Superficie	252,30 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in buono stato manutentivo, il rustico posto sul retro del cortile parzialmente al rustico.		
Descrizione:	Trattasi della stima di abitazione su due piani fuori terra oltre a soffitta con rustici in corpo staccato sita in via Manzoni n.14 in Bozzolo. L'abitazione si compone al piano terra di ingresso in androne carraio, due camere, cucina, bagno e rustico, al piano primo di tre camere da letto, bagno e anti bagno. In corpo staccato sul fondo del cortile via è locale rustico e cantina con legnaia al piano primo. L'accesso carraio e pedonale all'abitazione avviene da via Manzoni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis **** e la moglie **** Omissis ****.		