

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berto Amerigo, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Beni N° 1 e N° 2</b> – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Beni N° 1 e N° 2</b> – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	4
Titolarità .....	4
<b>Beni N° 1 e N° 2</b> – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	4
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca.....	5
Consistenza.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca.....	6
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca.....	7
Precisazioni.....	7
<b>Beni N° 1 e N° 2</b> – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	7
Stato conservativo.....	8
<b>Beni N° 1 e N° 2</b> – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Beni N° 1 e N° 2</b> – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	8
<b>Beni N° 1 e N° 2</b> – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
<b>Beni N° 1 e N° 2</b> – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9

<b>Beni N° 1 e N° 2 – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T</b> .....	9
Normativa urbanistica.....	10
<b>Beni N° 1 e N° 2 – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T</b> .....	10
Regolarità edilizia.....	10
<b>Beni N° 1 e N° 2 – Appartamento ed autorimessa ubicati a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T</b> .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2021 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T</b> .....	15

## INCARICO

---

In data 23/12/2021, il sottoscritto Ing. Berto Amerigo, con studio in Via Solferino e San Martino, 21 - 46100 - Mantova (MN), email amerigoberto@virgilio.it, PEC amerigo.berto@ingpec.eu, Tel. 0376 366832, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2021 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 Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca

## DESCRIZIONE

---

**BENI N° 1 E N° 2** – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T

---

Appartamento sito al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale con annessa autorimessa. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/03/2022.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENI N° 1 E N° 2** – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENI N° 1 E N° 2** – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

L'appartamento confina ad est con l'area cortiva comune (stesso mappale), con l'appartamento limitrofo (altro subalterno) ed il vano scala comune; a sud con l'appartamento limitrofo (altro subalterno), con il vano scala comune ed in parte con l'area cortiva comune; ad ovest con il vano scala comune e con l'area cortiva comune (stesso mappale); a nord con l'area cortiva comune (stesso mappale).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA**

L'autorimessa confina ad est con il cortile comune (stesso mappale), con il vano scala comune e con altra autorimessa; a sud con altra autorimessa e con il cortile comune (stesso mappale); ad ovest con il cortile comune (stesso mappale); a nord con il cortile comune (stesso mappale) ed il vano scala comune.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali abitabili	112,30 mq	1,00	112,30 mq	2,97 m	T
balcone	3,80 mq	0,25	0,95 mq	2,99 m	T
veranda	8,00 mq	0,70	5,60 mq	2,99 m	T
garage	16,30 mq	0,50	8,15 mq	3,54 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>127,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>127,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza si riporta pure l'estensione dell'autorimessa al fine di ricavare una superficie virtuale a cui applicare il valore unitario di mercato di stima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 357, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano T
Dal 01/01/1994 al 11/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 357, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 308,84 Piano T
Dal 11/10/2011 al 02/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 357, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 308,84 Piano T
Dal 02/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 357, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 308,84 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 357, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 308,84 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 357, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 27,89 Piano T
Dal 01/01/1994 al 11/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 357, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 25,56 Piano T
Dal 11/10/2011 al 02/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 357, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 25,56 Piano T
Dal 02/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 357, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 25,56

Dal 09/11/2015 al 30/12/2021	**** Omissis ****	Piano T Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 357, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 25,56 Piano T
------------------------------	-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	357	1		A3	2	6,5	89 mq	308,84 €	T		

#### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	357	11		C6	2	15	15 mq	25,56 €	T		

## PRECISAZIONI

### **BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

Dalla lettura dei documenti della procedura si segnala quanto segue:

- il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 20.05.2012 e che ad oggi l'eredità risulta giacente (vedi atto di pignoramento dell'Avv. Paolo Lessio del 16.06.2021);
- nella Certificazione Notarile Sostitutiva redatta dal Notaio Marcello Claudio Lupetti è riportata la seguente osservazione << si precisa che dal quadro "D" della nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Castiglione delle Stiviere il 14.06.1996, al n. 1440 reg. part. ed al n. 2054 reg. gen., sopra citata, risulta quanto segue: "Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto e comunque sino a quando non sarà pagato l'intero prezzo, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, nè potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decorso tale termine qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve darne comunicazione all'Istituto, che potrà esercitare il diritto di prelazione. Ai fini di cui sopra si applicano gli articoli 38 e 39 della Legge 27.07.1978 n. 392, da intendersi qui integralmente riportati. In caso di modifica della destinazione d'uso nei limiti temporali di cui sopra, con o senza la prescritta autorizzazione comunale, l'Istituto potrà richiedere o il ripristino dell'originaria destinazione abitativa oppure la risoluzione del contratto restando a carico dell'acquirente - proprietario ogni conseguente onere e responsabilità anche per danni". (...) "Ogni atto stipulato in violazione del divieto di cui al precedente comma, è nullo". Si segnala altresì che dalla nota

di trascrizione anzidetta risulta che il compendio immobiliare in oggetto è stato trasferito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Mantova ai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in diritto di superficie (considerato anche che, sempre come risulta dalla suddetta nota di trascrizione, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Mantova aveva acquistato quanto in oggetto con atto di assegnazione di area in diritto di superficie ad autentica del Notaio Nicolini in data 09.11.1978, Rep. n. 6665, registrato a Mantova il 29.11.1978 al n. 5630)>>.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

---

L'immobile si presenta in un normale stato conservativo e non si segnalano problematiche.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

---

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio residenziale (foto 1, 2, 3 e 4) che si estende per circa 112,30 mq (veranda e balcone esclusi).

La superficie interna risulta suddivisa tra ingresso (foto 5), ripostiglio (foto 6), cucina (foto 7 e 8), soggiorno (foto 9 e 10), n° 2 disimpegni, n° 2 bagni (foto 11 e 12), n° 3 camere da letto (foto 13, 14, 15 e 16), veranda (foto 16 e 17) e balcone.

L'immobile è raggiungibile da via P. Micca attraverso il giardino condominiale.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; bagno e cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze a seconda del locale.

Gli infissi esterni sono doppi, in legno all'intero ed in alluminio anodizzato all'esterno, dotati di vetro singolo e protetti da tapparella posta in intercapedine.

I bagni accolgono i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da radiatori posti in tutti i locali e facenti capo ad una caldaia a gas posizionata in cucina.

All'appartamento è unito un'autorimessa (foto 18) posta al piano terra ed accessibile unicamente dall'esterno tramite un portone basculante in lamiera preverniciata. Il locale ha dimensioni nette interne pari a 2,94x4,81 m, altezza pari a 3,54 m. Dal punto di vista delle finiture presenta una pavimentazione in battuto di calcestruzzo ed un elementare impianto elettrico.

## Stato di occupazione

---

**BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata unitamente alla figlia, al genero ed al nipote minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGGIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

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.

atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Asola in data 22.05.1996, rep. n. 100085 ed in data 27.05.1996, rep. n. 100123/11463, registrata in Castiglione delle Stiviere il 07.06.1996 al n. 65/2 V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Castiglione delle Stiviere il 14.06.1996, al n. 1440 reg. part. ed al n. 2054 reg. gen.; mediante il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ebbe a vender al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che acquistava in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il compendio immobiliare sopra descritto distinto nel catasto fabbricati del Comune di Canneto sull'Oglio (MN) al Fg. 24, particella 357, subb. 1 e 11.

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile Sostitutiva" redatta dal Notaio Marcello Claudio Lupetti in data 11.10.2021 a cui si rimanda integralmente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGGIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 14/06/1996  
Reg. gen. 2055 - Reg. part. 339  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.987,41  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 31/12/2009  
Reg. gen. 6566 - Reg. part. 1404  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 11/10/2021  
Reg. gen. 5047 - Reg. part. 3635  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva" redatta dal Dott. Notaio Marcello Claudio Lupetti.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGGIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

---

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Zone per attrezzature di interesse pubblico - ERP".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A CANNETO SULL'OGGIO (MN) - VIA PIETRO MICCA, PIANO T**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In data 25.01.2022 il Comune di Canneto sull'Oglio ha inoltrato i documenti in suo possesso e relativi all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

I documenti ricevuti corrispondono a:

- Licenza di Costruzione n° 39 del 14.08.1974;
- Stralcio dell'elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione;
- Certificato di Abitabilità prot. n° 5043 del 16.02.1977;
- Concessione Edilizia n° 205 prot. n° 5533 del 10.11.1986 relativa all'installazione di verande sui balconi;
- Stralcio dell'elaborato grafico allegato alla C.E. n° 205;
- Concessione Edilizia n° 118 prot. n° 3162 del 29.07.1988 relativa all'installazione di verande sui balconi;
- Stralcio dell'elaborato grafico allegato alla C.E. n° 118.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli elaborati grafici pervenuti non sono state rilevate difformità edilizie, fatte salve le tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e smi.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero complesso immobiliare. Nella valutazione del compendio immobiliare si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, quali: LIVELLO DI FINITURA - VETUSTÀ - IMPIANTISTICA - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - CONFORMITÀ EDILIZIA - STATO LOCATIVO - UBICAZIONE E LOGISTICA etc.. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame ed in particolare ai dati messi a disposizione dall'Agenzia del Territorio aggiornati al 2° semestre 2021.

Da indagini svolte nel Comune di Canneto sull'Oglio e presso l'Agenzia del Territorio, è emerso che il valore medio unitario, per edifici simili a quelli in oggetto ed in condizioni ottime, è pari a:

1.000,00 €/mq.

Al valore su individuato dovranno essere moltiplicati tutti quei coefficienti utili ad inquadrare esattamente gli immobili nel loro contesto urbano e temporale ed a descriverne compiutamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T  
Appartamento sito al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 357, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca  
Autorimessa sita all'interno di un più ampio fabbricato residenziale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 357, Sub. 11, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T	127,00 mq	552,00 €/mq	€ 70.104,00	100,00%	€ 70.104,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 70.104,00

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,552 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 1,00
- dimensioni immobile = ..... 1,00 (< 125 mq con doppi servizi)
- canone di locazione = ..... 1,00 (non locato)
- disponibilità di posti auto = ..... 1,05
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 0,90
- vetustà = ..... 0,73 (45 anni)
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $1.000,00 \times 0,552 = 552,00$  €/mq.

Valore di stima: € 70.000,00

**Valore finale di stima: € 70.000,00**

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.

Mantova, li 25/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Berto Amerigo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Repertorio fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di PGT e delle NTA
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documenti reperiti con accesso agli atti
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documenti anagrafici
- ✓ N° 6 Altri allegati - check-list
- ✓ N° 7 Altri allegati - schema riassuntivo catasto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T  
Appartamento sito al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 357, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Zone per attrezzature di interesse pubblico - ERP".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca  
Autorimessa sita all'interno di un più ampio fabbricato residenziale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 357, Sub. 11, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Zone per attrezzature di interesse pubblico - ERP".

**Prezzo base d'asta: € 70.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 357, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	127,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in un normale stato conservativo e non si segnalano problematiche.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata unitamente alla figlia, al genero ed al nipote minorenni.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Canneto sull'Oglio (MN) - via Pietro Micca		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 357, Sub. 11, Categoria C6		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa sita all'interno di un più ampio fabbricato residenziale		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CANNETO SULL'OGLIO (MN) - VIA PIETRO MICCA,  
PIANO T

---

### **Isrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 14/06/1996  
Reg. gen. 2055 - Reg. part. 339  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.987,41  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 31/12/2009  
Reg. gen. 6566 - Reg. part. 1404  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 11/10/2021  
Reg. gen. 5047 - Reg. part. 3635  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*