
TRIBUNALE DI MANTOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37.....	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37	6
Lotto 1	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2	11
Titolarità	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	11
Confini.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	12
Consistenza	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	12
Dati Catastali	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	14

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	15
Lotto 3	15
Titolarità	15
Confini.....	16
Consistenza	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Lotto 3	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Lotto 3	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2019 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00	24

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	24
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 44.000,00	25



INCARICO

All'udienza del 26/08/2019, 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** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI 37

Trattasi della stima di ufficio posto al piano terra con locali cantina al piano interrato. L'ufficio si compone al piano terra di due stanze con disimpegno e bagno. L'accesso all'ufficio avviene da androne comune con ingresso da via Bertani. Nel piano interrato al quale si accede da scala interna all'unità ufficio vi sono locali cantina, tali ambienti sono tre intervallati da aperture nei muri. L'ufficio presenta finiture consistenti in pavimenti in legno nell'ufficio ed in cotto al piano interrato in cantina, serramenti in legno con vetro termopan, impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato sopralluogo agli immobili il giorno 27/09/2019.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo di immobile sito in via Giuseppe Bertani n.37. L'appartamento si compone di soggiorno, sala da pranzo con piccola zona cucina, bagno, due disimpegni e due camere da letto. Vi è inoltre con accesso da vano scala comune lavanderia e locale rustico. L'accesso all'appartamento avviene da vano scala comune e da androne comune con accesso da via Bertani. L'appartamento presenta finiture consistenti in pavimenti in cotto, serramenti esterni nella zona notte in legno con vetro termopan, nella zona giorno in legno con vetro semplice, impianto di riscaldamento termo-autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

E' stato effettuato sopralluogo agli immobili il giorno 27/09/2019.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Trattasi della stima di deposito/garage sito al piano terra con accesso da cortile comune e da androne comune che si affaccia su via Bertani, l'accesso carraio risulta molto difficoltoso viste le limitate dimensioni dell'androne di ingresso da via Bertani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



E' stato effettuato sopralluogo agli immobili il giorno 27/09/2019.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI 37

Trattasi di appartamento posto al piano secondo in immobile sito in via Bertani 37 in Mantova. All'appartamento si accede da vano scale comune, si compone di terrazzo, ingresso, soggiorno, pranzo con cucina, due camere da letto di cui una con terrazzo con affaccio su cortile interno e bagno. Vi è inoltre camera con accesso da vano scale comune. Al piano terzo ed ultimo con accesso da scala posta in soggiorno vi è soffitta con bagno e terrazzo, tale ambiente è mansardato. L'appartamento presenta serramenti in legno con vetro termopan, riscaldamento termo-autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

E' stato effettuato sopralluogo agli immobili il giorno 27/09/2019.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/24)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 8/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 11/24)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/24)



CONFINI

Il bene n.1 confina a nord con a est con mappale 435, a sud in parte con androne comune, in parte con cortile comune e in parte con mappale 439, ad ovest in parte con androne comune in parte con cortile comune e in parte con subalterno 4 fatto salvo più precisi come in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	70,29 mq	91,55 mq	1,00	91,55 mq	3,10 m	T
Cantina	85,76 mq	110,58 mq	0,20	22,12 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				113,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,67 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
	36	434	5		A10	3	3,5VANI	128MQ mq	1138,79 €	S1-T	



Corrispondenza catastale

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

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



STATO CONSERVATIVO

L'ufficio si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente.



PARTI COMUNI

Le parti comuni consistono in androne comune di accesso da via Bertani comune ad altre 3 unità ora della stessa proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è in muratura, solai in latero-cemento, pavimenti in legno nell'ufficio e in cotto al piano interrato in cantina, serramenti in con vetro termopan, impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano con radiatori in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Tratto da storia ventennale ipocatastale studio tecnico Trobia srl:

"A tutto il giorno 06.08.2019 le predette unità immobiliari risultano: in piena ed esclusiva proprietà

per la quota di 5/24 al signor **** Omissis **** nato ; per la quota di 8/24 alla sig.ra **** Omissis **** ; per la quota di 11/24 alla sig.ra **** Omissis **** nata a , come meglio si evince nella seguente cronistoria.

Repertori ipotecari aggiornati al 06.08.2019



Al ventennio gli immobili identificati al catasto urbano del Comune di MANTOVA al Fg. 36 mapp. 434/2 cat. A/4 di vani 6, mapp. 434/3 di cat. A/4 di vani 7 e mapp. 434/4 di cat. C/2 mq. 12, risultavano in piena ed esclusiva proprietà ai signori **** Omissis **** nato a per la quota di 10/24, **** Omissis **** per la quota di 8/24; **** Omissis **** nata a per la quota di 11/24, per averli ricevuti con:

- atto di compravendita Not. Franco Ruggenini del 22.05.1963 al n. 2249 di rep., trascritto a Mantova in data 03.06.1963 ai n.ri 4091 r.g./ 2827 r.p.
- atto di donazione Not. Franco Ruggenini del 12.01.1976 al n. 4673 di rep., trascritto a Mantova in data 30.01.1976 ai n.ri 767 r.g./ 593 r.p.
- per atto di cessione di quota Not. Franco Ruggenini del 14.06.1979 al n. 6064 di rep., trascritto a Mantova in data 29.06.1979 ai n.ri 5011 r.g./ 3599 r.p.
- successione legittima in morte di **** Omissis ****, deceduto in data 26.01.1987, denuncia registrata a Mantova in data 21.09.1987 al n. 40 vol. 874, trascritta in data 28.09.1987 ai n.ri 8885 r.g./ 5834 r.p.
- successione legittima in morte di **** Omissis **** nata data , denuncia registrata a Mantova in data 04.06.1996 al n. 28 vol. 1158, trascritta in data 15.01.1998 ai n.ri 458/368

Nel quadro "D" della nota e nel relativo titolo risulta descritto quanto segue "la signora **** Omissis **** rinuncia all'eredità con atto not. Andrea Finadri n. 21037 di rep. e registrata a Mantova il 04.06.1996 al n. 1319".

Con successione legittima in morte di **** Omissis ****, deceduto denuncia registrata a Mantova in data 05.05.2014 al n. 1172 vol. 9990, trascritta a Mantova in data 24.07.2014 ai n.ri 6889 r.g./ 4953 r.p., gli immobili vengono devoluti per la quota di 5/24 ciascuno ai signori **** Omissis **** nato **** Omissis ****.

Con variazione catastale per divisione del 21.04.2016 mapp.434/3 genera le particelle 434/5 di cat. A/10 di vani 3,5 e 434/6 di cat. A/3 di vani 6,5;"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MANTOVA il 06/03/2019
Reg. gen. 2787 - Reg. part. 349
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a MANTOVA il 11/04/2019
Reg. gen. 4542 - Reg. part. 602



Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni



- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a MANTOVA il 24/07/2014
Reg. gen. 6889 - Reg. part. 4953
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a MANTOVA il 22/07/2019
Reg. gen. 9203 - Reg. part. 6167
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Tratto da storia ventennale ipocatastale studio tecnico Trobia srl:
"Iscrizioni

N.ri 2787 r.g./ 349 r.p. del 06.03.2019 Ipoteca Giudiziale a favore di **** Omissis **** nata a Mantova il 14.02.1987 per € 7.000,00# cap. € 3.086,96# Risulta gravare gli immobili in comune di MANTOVA, catasto fabbricati Fg. 36 particelle 434/2-434/4-434/5-434/6. A carico dell'esecutato **** Omissis ****

N.ri 4542 r.g./ 602 r.p. del 11.04.2019 Ipoteca Giudiziale a favore di **** Omissis **** per € 30.000,00# cap. € 10.000,00# risulta gravare gli immobili in comune di MANTOVA, catasto fabbricati Fg. 36 particelle 434/2-434/4-434/5-434/6. A carico dell'esecutato **** Omissis ****

Trascrizioni pregiudizievoli

N.ri 9203 r.g./ 6167 r.p. del 22.07.2019 Pignoramento Immobiliare a favore di **** Omissis **** nata a Mantova il 14.02.1987; risulta gravare gli immobili in comune di MANTOVA, catasto fabbricati Fg. 36 particelle 434/2-434/4-434/5-434/6. A carico dell'esecutato **** Omissis ****."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Denuncia di inizio attività edilizia del 07/11/2002 richiesta da **** Omissis **** riguardante opere interne di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso da residenza ad ufficio;
- Denuncia di inizio attività edilizia del 13/12/2000 richiesta da **** Omissis **** riguardanti opere esterne di manutenzione straordinaria;
- Sanatoria di opere edilizie abusive rif.pratica 1502 prot.867006420 rilasciata il 29/06/1995;
- Integrazione documentazione pratica CONDONO EDILIZIO LEGGE 47-'85 (rif.pratica n.01502) del 25/05/1994;
- Concessione per eseguire opere edilizie n.208 del 1981;

-Concessione per eseguire opere edilizie n.179 del 1979;

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/24)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 8/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 11/24)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/24)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/24)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 8/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 11/24)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/24)



CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

L'appartamento confina a nord con vuoto su via Bertani, ad est con altra unità altra ditta, a sud con vano scala comune sub.7 e con altra unità altra ditta, ad ovest con altra unità altra ditta fatto salvo più precisi come in fatto.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Il deposito confina a nord con cortile comune sub.7, ad est con cortile comune sub.7 e con appartamento sub.5, a sud con mappale 439, ad ovest con mappale 433 fatto salvo più precisi come in fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,83 mq	127,95 mq	1,00	127,95 mq	3,32 m	1
RUSTICO	2,54 mq	3,98 mq	0,20	0,80 mq	1,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				128,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,75 mq		

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	12,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	434	6		A3	3	6,5vani	120mq mq	503,55 €	1		

Corrispondenza catastale

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

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	434	4		C2	6	12mq	14mq mq	42,14 €	T		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Come bene N.1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Il deposito si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Come bene N.1.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Come bene N.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

L'appartamento è in muratura, solai in latero-cemento, pavimenti in cotto, serramenti esterni nella zona notte in legno con vetro termopan, nella zona giorno in legno con vetro semplice, impianto di riscaldamento termo-autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Il deposito è realizzato in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

L'immobile è occupato dal genitore (madre) dell'esecutato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Come bene n.2.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Come bene N.1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Come bene N.1.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Come bene N.1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

Come bene N.1.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

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

Come per bene N°1.

Come bene N.1.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA GIUSEPPE BERTANI N.37

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

Come bene N.1.

Come bene N.1.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37**

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/24)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 8/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 11/24)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/24)



CONFINI

L'appartamento confina al piano secondo in lato nord con vuoto su via Bertani, ad est con altra unità altra ditta e con vano scale comune, a sud in parte con vuoto su cortile comune, in parte con vano scale comune, ad ovest con altra unità altra ditta e con cortile comune, fatto salvo più precisi come in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,61 mq	100,72 mq	1,00	100,72 mq	2,75 m	2
Soffitta	46,17 mq	54,32 mq	0,50	27,16 mq	2,70 m	3
Terrazza	38,51 mq	40,54 mq	0,30	12,16 mq	0,00 m	2-3
Totale superficie convenzionale:				140,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,04 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
	36	434	2		A2	1	6vani	143mq mq	619,75 €	P2-3	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'ufficio si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente.



PARTI COMUNI

Come bene N.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento presenta pavimenti in legno, serramenti in legno con vetro termopan, riscaldamento termo-autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa, copertura in legno con travi a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Come bene N.1.

NORMATIVA URBANISTICA

Come bene N.1.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Come bene N°1.

Come bene N.1.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima complessiva dell'intero fabbricato per l'intera proprietà equivale a 584.190,00 €, la quota di proprietà dell'esecutato, oggetto di pignoramento, è pari a 5/24 (20,83%). Sono stati formati tre distinti lotti con l'obiettivo di una più facile commerciabilità. La vendita di ogni singolo lotto non è soggetta ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37
Trattasi della stima di ufficio posto al piano terra con locali cantina al piano interrato. L'ufficio si compone al piano terra di due stanze con disimpegno e bagno. L'accesso all'ufficio avviene da androne comune con ingresso da via Bertani. Nel piano interrato al quale si accede da scala interna all'unità ufficio vi sono locali cantina, tali ambienti sono tre intervallati da aperture nei muri. L'ufficio presenta finiture consistenti in pavimenti in legno nell'ufficio ed in cotto al piano interrato in cantina, serramenti in legno con vetro termopan, impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 5, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/24)
Valore di stima del bene: € 35.516,19
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37	113,67 mq	1.500,00 €/mq	€ 170.505,00	20,83%	€ 35.516,19
				Valore di stima:	€ 35.516,19



Valore di stima: € 35.516,19

Valore finale di stima: € 36.000,00



Il valore complessivo di stima del lotto n.1 è quantificabile in € 170.505,00, il valore di stima della quota in vendita corrisponde in arrotondati € 36.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37
Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo di immobile sito in via Giuseppe Bertani n.37. L'appartamento si compone di soggiorno, sala da pranzo con piccola zona cucina, bagno, due disimpegni e due camere da letto. Vi è inoltre con accesso da vano scala comune lavanderia e locale rustico. L'accesso all'appartamento avviene da vano scala comune e da androne comune con accesso da via Bertani. L'appartamento presenta finiture consistenti in pavimenti in cotto, serramenti esterni nella zona notte in legno con vetro termopan, nella zona giorno in legno con vetro semplice, impianto di riscaldamento termo-autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/24)
Valore di stima del bene: € 40.227,94
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.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37
Trattasi della stima di deposito/garage sito al piano terra con accesso da cortile comune e da androne comune che si affaccia su via Bertani, l'accesso carraio risulta molto difficoltoso viste le limitate dimensioni dell'androne di ingresso da via Bertani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/24)
Valore di stima del bene: € 2.187,15
Come bene N°2.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	128,75 mq	1.500,00 €/mq	€ 193.125,00	20,83%	€ 40.227,94

Bene N° 3 - Deposito Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37	7,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 10.500,00	20,83%	€ 2.187,15
Valore di stima:					€ 42.415,09

Valore di stima: € 42.415,09

Valore finale di stima: € 42.000,00

Il valore complessivo di stima del lotto n.2 è quantificabile in € 203.625,00, il valore di stima della quota in vendita corrisponde in arrotondati € 42.000,00.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37

Trattasi di appartamento posto al piano secondo in immobile sito in via Bertani 37 in Mantova. All'appartamento si accede da vano scale comune, si compone di terrazzo, ingresso, soggiorno, pranzo con cucina, due camere da letto di cui una con terrazzo con affaccio su cortile interno e bagno. Vi è inoltre camera con accesso da vano scale comune. Al piano terzo ed ultimo con accesso da scala posta in soggiorno vi è soffitta con bagno e terrazzo, tale ambiente è mansardato. L'appartamento presenta serramenti in legno con vetro termopan, riscaldamento termo-autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/24)

Valore di stima del bene: € 43.755,50

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37	140,04 mq	1.500,00 €/mq	€ 210.060,00	20,83%	€ 43.755,50
Valore di stima:					€ 43.755,50

Valore di stima: € 43.755,50

Valore finale di stima: € 44.000,00



Il valore complessivo di stima del lotto n.3 è quantificabile in € 210.060,00, il valore di stima della quota in vendita corrisponde in arrotondati € 44.000,00.



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 11/11/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL.1-RACCOMANDATA AD ESECUTATO
- ✓ Visure e schede catastali - ALL.2-VISURE CATASTALI
- ✓ Planimetrie catastali - ALL.3-PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL.4-ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Estratti di mappa - ALL.5-ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Concessione edilizia - ALL.6-CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ Foto - ALL.7-FOTOGRAFIE LOTTO 1
- ✓ Foto - ALL.8-FOTOGRAFIE LOTTO 2
- ✓ Foto - ALL.9-FOTOGRAFIE LOTTO 3



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37
Trattasi della stima di ufficio posto al piano terra con locali cantina al piano interrato. L'ufficio si compone al piano terra di due stanze con disimpegno e bagno. L'accesso all'ufficio avviene da androne comune con ingresso da via Bertani. Nel piano interrato al quale si accede da scala interna all'unità ufficio vi sono locali cantina, tali ambienti sono tre intervallati da aperture nei muri. L'ufficio presenta finiture consistenti in pavimenti in legno nell'ufficio ed in cotto al piano interrato in cantina, serramenti in legno con vetro termopan, impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 5, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/24)

Prezzo base d'asta: € 36.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37
Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo di immobile sito in via Giuseppe Bertani n.37. L'appartamento si compone di soggiorno, sala da pranzo con piccola zona cucina, bagno, due disimpegni e due camere da letto. Vi è inoltre con accesso da vano scala comune lavanderia e locale rustico. L'accesso all'appartamento avviene da vano scala comune e da androne comune con accesso da via Bertani. L'appartamento presenta finiture consistenti in pavimenti in cotto, serramenti esterni nella zona notte in legno con vetro termopan, nella zona giorno in legno con vetro semplice, impianto di riscaldamento termo-autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/24)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37
Trattasi della stima di deposito/garage sito al piano terra con accesso da cortile comune e da androne comune che si affaccia su via Bertani, l'accesso carraio risulta molto difficoltoso viste le limitate dimensioni dell'androne di ingresso da via Bertani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/24)

Prezzo base d'asta: € 42.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37
Trattasi di appartamento posto al piano secondo in immobile sito in via Bertani 37 in Mantova. All'appartamento si accede da vano scale comune, si compone di terrazzo, ingresso, soggiorno, pranzo con cucina, due camere da letto di cui una con terrazzo con affaccio su cortile interno e bagno. Vi è inoltre camera con accesso da vano scale comune. Al piano terzo ed ultimo con accesso da scala posta in soggiorno vi è soffitta con bagno e terrazzo, tale ambiente è mansardato. L'appartamento presenta serramenti in legno con vetro termopan, riscaldamento termo-autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/24)
Destinazione urbanistica: Come bene N.1.

Prezzo base d'asta: € 44.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/24
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 5, Categoria A10	Superficie	113,67 mq
Stato conservativo:	L'ufficio si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Trattasi della stima di ufficio posto al piano terra con locali cantina al piano interrato. L'ufficio si compone al piano terra di due stanze con disimpegno e bagno. L'accesso all'ufficio avviene da androne comune con ingresso da via Bertani. Nel piano interrato al quale si accede da scala interna all'unità ufficio vi sono locali cantina, tali ambienti sono tre intervallati da aperture nei muri. L'ufficio presenta finiture consistenti in pavimenti in legno nell'ufficio ed in cotto al piano interrato in cantina, serramenti in legno con vetro termopan, impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/24
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	128,75 mq
Stato conservativo:	Come bene N.1.		
Descrizione:	Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo di immobile sito in via Giuseppe Bertani n.37. L'appartamento si compone di soggiorno, sala da pranzo con piccola zona cucina, bagno, due disimpegni e due camere da letto. Vi è inoltre con accesso da vano scala comune lavanderia e locale rustico. L'accesso all'appartamento avviene da vano scala comune e da androne comune con accesso da via Bertani. L'appartamento presenta finiture consistenti in pavimenti in cotto, serramenti esterni nella zona notte in legno con vetro termopan, nella zona giorno in legno con vetro semplice, impianto di riscaldamento termo-autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal genitore (madre) dell'esecutato.		



Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani n.37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/24
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	Il deposito si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi della stima di deposito/garage sito al piano terra con accesso da cortile comune e da androne comune che si affaccia su via Bertani, l'accesso carraio risulta molto difficoltoso viste le limitate dimensioni dell'androne di ingresso da via Bertani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Come bene n.2.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Giuseppe Bertani 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/24
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 434, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	140,04 mq
Stato conservativo:	L'ufficio si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano secondo in immobile sito in via Bertani 37 in Mantova. All'appartamento si accede da vano scale comune, si compone di terrazzo, ingresso, soggiorno, pranzo con cucina, due camere da letto di cui una con terrazzo con affaccio su cortile interno e bagno. Vi è inoltre camera con accesso da vano scale comune. Al piano terzo ed ultimo con accesso da scala posta in soggiorno vi è soffitta con bagno e terrazzo, tale ambiente è mansardato. L'appartamento presenta serramenti in legno con vetro termopan, riscaldamento termo-autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it