
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bugnotto Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Magazzino ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 194	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	10
Dati Catastali	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	16

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	17
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	23
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	24
Confini.....	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26

Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2022 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 174.000,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.000,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	38
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	38
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Magazzino ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 194.....	39

INCARICO

In data 06/12/2022, il sottoscritto Geom. Bugnotto Gino, con studio in via IV Novembre 23 - 46044 - Goito (MN), email sp3gino@libero.it;sp3studio@libero.it, PEC gino.bugnotto@geopec.it, Tel. 0376-60021 cell. 339-3015983, Fax 0376 438912, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2022 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 Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Magazzino ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 194

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Appartamento in palazzina trifamigliare, a piano unico terra, con area cortile di pertinenza esclusiva.

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.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 2 febbraio 2023, alla presenza continuativa della moglie convivente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Posto auto coperto, ricavato nel portico della casa di proprietà, a servizi del alloggio residenziale.

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.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 2 febbraio 2023, alla presenza continuativa della moglie convivente del debitore, **** Omissis ****.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - MAGAZZINO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 194

Il fabbricato in oggetto è un insieme di alcuni locali a deposito in vecchi fabbricati costruiti in epoche diverse ed addossati fra loro, fra questi un locale non è direttamente accessibile, l'ingresso avviene da locale di altra proprietà.

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.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 2 marzo 2023, in data 20 marzo 2023 e in data 5 maggio 2023, alla presenza continuativa della moglie convivente del debitore, **** Omissis ****.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Nella prima versione della relazione notarile del 28 novembre 2022 mancava l'atto di divisione del 31/07/2019 del notaio Iacoppe Pierpaolo di Rep. 38265 e di Racc. 13050.

La relazione notarile è stata quindi aggiornata in data 5 maggio 2023 inserendo l'atto omesso in precedenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Nella prima versione della relazione notarile del 28 novembre 2022 mancava l'atto di divisione del 31/07/2019 del notaio Iacoppe Pierpaolo di Rep. 38265 e di Racc, 13050.

La relazione notarile è stata quindi aggiornata in data 5 maggio 2023 inserendo l'atto omesso in precedenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

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)

Bene personale deriva da atto del 03-07-2019, del notaio **** Omissis **** rep. 38265 per divisione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

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)

Bene personale

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

NORD Foglio 10 Part 427

EST Foglio 10 Part 163 sub 18 e sub 20

SUD Foglio 10 Part 163 sub 19 e 23

OVEST Foglio 10 mapp 455 (area cortiva)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

L'immobile in oggetto ha seguenti confini:

NORD, foglio 10 particella 163 sub 19

EST, area cortiva foglio 10 particella 454 sub 2

SUD, Foglio 10 particella 163 sub 22

OVEST, Foglio 10 particella 163 sub 22

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,00 mq	157,00 mq	1,00	157,00 mq	3,10 m	T
Locale di servizio	19,30 mq	23,60 mq	0,50	11,80 mq	3,10 m	Terra
Portico	23,70 mq	23,70 mq	0,25	5,92 mq	3,10 m	Terra
Ingresso comune	26,20 mq	30,40 mq	0,33	10,03 mq	3,10 m	Terra
Cortile	265,00 mq	265,00 mq	0,18	47,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				232,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non si tenuto conto dell'incidenza condominiale in quanto il condominio non è costituito. La superficie del locale comune al piano terra è stata considerata per 1/3.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,86 mq	12,86 mq	1,00	12,86 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	12,86 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di posto auto coperto ritagliato nel portico dell'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1993 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 163, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 204 mq Rendita € 661,06 Piano T.1.
Dal 30/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 163, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 661,06 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 163, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 179 mq Rendita € 661,06 Piano Terra
Dal 12/12/2019 al 27/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 163, Sub. 22 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 204 mq Rendita € 619,75 Piano Terra Graffato 454 sub. 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1993 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 163, Sub. 4 Categoria A2

		Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 179 mq Rendita € 661,06 Piano T-1
Dal 30/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 163, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 661,06 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 163, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,0 Superficie catastale 179 mq Rendita € 661,06 Piano T-1
Dal 12/12/2019 al 27/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 163, Sub. 23 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 19,83 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	163	22		A2	4	7,5 vani	204 mq	619,75 €	T	part 454 sub 2

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	163	23		C6	3	16 mq	16 mq	19,83 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Non c'è nessuna precisazione da inserire.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

L'immobile in oggetto è stato generato a servizio del alloggio quindi deve essere mantenuta come posto auto.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Non ci sono patti da inserire.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Non ci sono patti da inserire.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Con atto del notaio **** Omissis **** del 31/07/2009, i proprietari dell'immobile hanno confermato la proprietà reciproca delle unità immobiliari che costituiscono l'immobile, inoltre, sempre reciprocamente, si sono assegnati in proprietà esclusiva e/ in comune alcune aree frazionate dalla precedente area scoperta della particella 163,00.

Nello stesso atto hanno anche confermato le servitù presenti sulla originaria particella 163, esercitata sugli stradelli esistenti, i quali sono stati anch'essi frazionati ed identificati con un nuovo numero di mappa, n. 455 quello a sud e 450 quello a nord.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

L'immobile in oggetto è al servizio dell'alloggio, bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

L'area cortiva del originario mapp. 163 risulta gravata di servitù di passaggio con ogni mezzo, sul lato sud della medesima e per una striscia di terreno della larghezza pari a ml. 6,00 a favore del mapp. 284, a tale proposito si fa espresso riferimento alla trascrizione in data 7.12.2009 ai nn. 15485/8823.

Con atto del notaio **** Omissis **** del 31/07/2009, i proprietari dell'immobile hanno confermato la proprietà reciproca delle unità immobiliari che costituiscono l'immobile, inoltre, sempre reciprocamente, si sono assegnati in proprietà esclusiva e/ in comune alcune aree frazionate dalla precedente area scoperta della particella 163,00.

Nello stesso atto hanno anche confermato le servitù presenti sulla originaria particella 163, esercitata sugli stradelli esistenti, i quali sono stati anch'essi frazionati ed identificati con un nuovo numero di mappa, n. 455 quello a sud e 450 quello a nord.

Dalle verifiche effettuate durante i sopralluoghi presso l'immobile in oggetto si è riscontrato che lo stradello a nord è di m. 3,00, mentre lo stradello a sud, chiuso dai lati da muretti di cinta e pavimentata con autobloccanti, è inferiore ai m. 6,00 concordati.

Sulla particella 455 del foglio 10 del comune di Curtatone grava servitù di passaggio della fognatura e degli impianti a favore dell'immobile in oggetto di perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

L'area cortiva del mapp. 163 risulta gravata di servitù di passaggio con ogni mezzo, si trascrive la nota presente nell'atto di acquisto da parte del debitore; L'area cortiva del mapp. 163 è gravata di servitù di passaggio con ogni mezzo, sul lato sud della medesima e per una striscia di terreno della larghezza pari a ml. 6,00 a favore del mapp. 284, a tale prosito si fa riferimento alla trascrizione in data 7.12.2009 ai nn. 15485-8823.

Con l'atto del notaio **** Omissis **** i proprietari dell'immobile si sono divisi l'area del cortile che era in comunione, nello stesso atto hanno confermato le servitù presenti sulla particella originaria 163 identificando un numero di mappa specifico e materializzando la dimensione del passaggio.

La servitù a sud della particella è stata identificata con la particella 455.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Il bene oggetto è un alloggio in trifamiliare in via Learco Guerra n. 4, nella frazione Montanara del Comune di Curtatone (MN), composto da due al piano terra ed uno al primo, e con alcuni posti auto coperti (sotto il portico).

L'alloggio è distribuito a piano unico, piano terra, con accesso da vano scala comune e indipendente dal cortile esclusivo sotto piccolo portico direttamente nella cucina.

L'immobile alla data di acquisto e del mutuo, 30/01/2012, era identificato catastalmente come sub. 4 particella 163 sub. 4, la planimetria era stata presentata il 27/04/1998, rappresentava la parte di immobile al piano terra con l'ingresso comune nella parte centrale, il piano primo rappresentato era un'altra unità, l'area cortiva era di uso comune.

Il 24/09/2019 il debitore insieme agli altri proprietari dello stabile hanno presentato al comune di Curtatone richiesta di sanatoria per opere eseguite in assenza e in difformità dal titolo abilitativo in edificio residenziale costituito da tre unità immobiliari, pratica evasa con permesso di costruire n. 45/2019 del 25 novembre 2019.

In data 04/07/2018 con frazionamento l'area comune della particella 163 è stata divisa generando delle nuove particelle da assegnare ai singoli alloggi del complesso edilizio e identificare la comunione di alcune aree.

In data 31/07/2019 con atto del notaio Pierpaolo Iacoppe il debitore con gli altri due proprietari dello stabile e per l'intero, con il consenso unanime fra loro si sono assegnati in proprietà esclusiva il fabbricato di proprietà con le aree a cortile esclusivo e altre in uso comune, mantenendo l'ingresso vano scala al piano terra comuni.

In data 12 dicembre 2019 l'unità immobiliare di proprietà, sub. 4, è stata soppressa e ha generato due nuove unità immobiliari, le nuove unità sono identificate al f. 10 particella 163 sub 22, graffata particella 454 sub. 2 (abitazione) e altra sub. 23 (posto auto coperto).

La casa in oggetto di perizia si sviluppa interamente al piano terra.

Si accede al costruito dalla via pubblica, via Learco Guerra al numero civico 4, da una prima area comune si arriva all'area cortiva esclusiva che fiancheggia il fabbricato a sud e dietro a ovest.

L'accesso all'appartamento è dall'ingresso comune al centro del fabbricato di fronte al cancello pedonale e da un altro sul fianco.

Dal vano scale e ingresso comune al piano terra si entra direttamente nel locale ingresso privato, questo locale distribuisce al soggiorno, alla cucina ad un piccolo ripostiglio e alla zona notte.

Dalla cucina si esce anche nel portico sul fianco della casa, dal portico oltre che andare direttamente nel giardino si raggiungono alcuni locali di servizio, lavanderia, doccia e centrale termica.

La zona notte è formata da due camere da letto un bagno e un locale ripostiglio.

Dietro la costruzione è ricavato un piccolo portico e un minuscolo locale centrale termica ad uso di altra unità immobiliare del complesso.

Il portico che cinge l'angolo sud del fabbricato è in parte identificato come posto auto coperto, altro bene della stessa esecuzione.

Durante il sopralluogo effettuato non si è potuto verificare lo stato delle fondazioni, si presume possano essere fondazioni continue in calcestruzzo armato.

Il bene nel suo complesso ha una buona esposizione, est sud ovest, il lato nord è in aderenza ad altra unità del

fabbricato, parte della copertura è rappresentata da altro alloggio.

Il piano terra è con soffitto in piano, ha altezza utile di m. 3,10, la parte abitabile, i servizi hanno altezze diverse.

Le murature portanti verticali sono state realizzate in laterizio.

Il solaio di copertura è stato realizzato in laterizio con interposti travetti in calcestruzzo armato.

La copertura in gran parte è rappresentata dal solaio intermedio con il piano superiore, ed in minima parte dal solaio di copertura in pendenza costruito sempre in laterizio e travetti in calcestruzzo armato.

La parte di copertura è con manto in coppi.

Le pareti esterne sono intonacate al civile con finitura colorata.

Le pareti interne sono con finitura al civile e con tinteggiatura in varie cromie.

Le pavimentazioni interne sono in ceramica, sia nei locali abitabili della zona giorno, della zona notte, dei servizi e dei portici esterni.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, hanno un sistema di oscuramento a tapparelle con cassonetto interno e sono completi di zanzariere.

I serramenti interni, porte, sono sempre in legno con varie finiture, alcune lisce altre con specchiature cieche o a vetro.

La porta d'ingresso comune e in legno massiccio.

L'impianto elettrico è di tipo civile tradizionale, realizzato sotto traccia di muro; i frutti di comando e prese sono del tipo da incasso in scatole, con placche di finitura standard, anch'esse posate su scatole ad incasso. La distribuzione dei circuiti avviene in canalizzazioni dorsali facenti capo a scatole di derivazione apribili solo con attrezzo. I cavi utilizzati sono a norma.

Il gruppo di misura del ENEL è situato all'interno della zona comune, da questo partono i cavi posati in tubazioni corrugate, si giunge fino al centralino dell'alloggio, dal quale si diramano le utenze interne, le prese di servizio sono del tipo con alveoli schermati. A valle del gruppo contatori è presente un centralino per esterno in PVC dove è inserita la protezione dell'impianto. Il quadro elettrico dell'abitazione è realizzato centralino per esterno fissato a parete.

Le apparecchiature sono state posate con buona tecnica. I quadri sono ben costruiti.

L'impianto elettrico ha la certificazione di conformità in data 04/07/2019.

Gli impianti termico e sanitario sono di tipo civile tradizione sotto traccia di muro, hanno la certificazione conformità risalente all'anno 2019.

Il generatore di calore principale è una caldaia murale installata il 08/11/2014, posizionata nel locale dedicato nella zona rustico, ultima verifica periodica è del 13/11/2021, esiste la certificazione dell'impianto datata 31/10/2019, rilasciata da ditta specializzata.

Dalla caldaia si dipartono le tubazioni in metallo isolato che raggiungono gli elementi radianti in ghisa, i radiatori in ghisa sono a colonna esterni, le valvole detentrici sono normali.

L'alloggio è dotato di terreno esterno a cortile privato riservato, area esclusiva assegnata con atto di divisione e assegnazione fra i proprietari del complesso del 31/07/2019, atto tra vivi nel quale si sono identificate aree esterne ed interne di uso comune, come riportato negli elaborati planimetrici depositati in catasto.

Nello stesso atto è stata data la possibilità alla proprietà del piano primo di raggiungere il locale caldaia al piano terra dietro del fabbricato attraverso il cortile esclusivo del piano terra.

Non ci sono dotazioni condominiali in quanto il fabbricato è composto da solo tre unità immobiliari, esistono comune aree, spazzi e locali ad uso comune o in comune, determinato con l'atto di divisione citato in precedenza.

L'immobile in oggetto è un posto auto identificato in parte di portico della abitazione del bene 1, per cui diventa superfluo descrivere le caratteristiche prevalenti in quanto del tutto uguali a quelle del bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

L'immobile risulta essere occupato dal debitore con la sua famiglia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

L'immobile risulta essere occupato dal debitore che lo utilizza con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1993 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUBRANO DI RICCO LUCA	26/01/1993	18041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/01/1993	963	689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	05/02/1993	303	

Dal 30/01/2012 al 31/07/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TORTORA FEDERICO	30/01/2012	25677	8324
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	08/02/2012	1492	1081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2019 al 02/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Giampaolo Iacoppe	31/07/2019	38265	13050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	02/08/2019	10047	6721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'atto del notaio **** Omissis **** i proprietari dell'immobile si sono divisi l'area del cortile che era in comunione, nello stesso atto hanno confermato le servitù presenti sulla particella originaria 163 identificando un numero di mappa specifico e materializzando la dimensione del passaggio.

La servitù a nord della particella è stata identificata con la particella 450.

La servitù a sud della particella è stata identificata con la particella 455.

Si precisa che nell'atto di pignoramento i dati catastali non sono aggiornati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1993 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUBRANO DI RICCO LUCA	26/01/1993	18041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/01/1993	963	689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	05/02/1993	303	
Dal 30/01/2012 al 31/07/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TORTORA FEDERICO	30/01/2012	25677	8324
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	08/02/2012	1492	1081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2019 al 02/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Giampaolo Iacoppe	31/07/2019	38265	13050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	02/08/2019	10047	6721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'atto del notaio **** Omissis **** i proprietari dell'immobile si sono divisi l'area del cortile che era in comunione, nello stesso atto hanno confermato le servitù presenti sulla particella originaria 163 identificando un numero di mappa specifico e materializzando la dimensione del passaggio.

La servitù a nord della particella è stata identificata con la particella 450.

La servitù a sud della particella è stata identificata con la particella 455.

Si precisa che nell'atto di pignoramento i dati catastali non sono aggiornati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/02/2012
Reg. gen. 1493 - Reg. part. 194
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: TORTORA FEDERICO
Data: 30/01/2012
N° repertorio: 25678
N° raccolta: 8325

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 21/11/2022
Reg. gen. 14956 - Reg. part. 10513
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale e nella Trascrizione del Verbale di

Pignoramento:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse più € 59,00 imposta di bollo;
- b) cancellazione Ipoteca Giudiziale (sul valore dell'Ipoteca) 0,5% (minimo € 200,00);
- c) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria consiste nel pagamento di € 35,00 tasse.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/02/2012
Reg. gen. 1493 - Reg. part. 194
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: TORTORA FEDERICO
Data: 30/01/2012
N° repertorio: 25678
N° raccolta: 8325

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 21/11/2022
Reg. gen. 14956 - Reg. part. 10513
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse più € 59,00 imposta di bollo;
- b) cancellazione Ipoteca Giudiziale (sul valore dell'Ipoteca) 0,5% (minimo € 200,00);
- c) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria consiste nel pagamento di € 35,00 tasse.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, con terreno di pertinenza inferiore a 5.000 mq (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001). L'immobile si trova in ZONA ZTR5, "Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità" nel P.G.T. vigente del comune di Curtatone.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, con terreno di pertinenza inferiore a 5.000 mq (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001). L'immobile si trova in ZONA ZTR5, "Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità" nel P.G.T. vigente del comune di Curtatone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato costruito con Licenza di Costruzione n. 137 di P.E. emessa in data 18/05/1976, prot. 2036; per la "costruzione di casa di civile Abitazione bifamiliare".

Permesso di Costruire n° 45-2019 del 25 novembre 2019; pratica Edilizia n° 170-2019 prot. gen. n° 25778 del 24/09/2019; sanatoria per opere in assenza e difformità dal titolo abilitativo in edificio residenziale costituito da tre unità immobiliari.

Segnalazione certificata per l'agibilità, alla pratica edilizia 170/19 permesso di costruire in sanatoria 45/2019 del 25/11/2019, presentata il 16/12/2019 al comune di Curtatone al prot. 0033560

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La certificazione energetica è scaduta il 20/01/2022.

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

Sono state eliminate alcune tramezzature nei locali soggiorno e nella camera.

Le tramezze servivano per realizzare delle armadiature fisse che riducevano la superficie utile dei locali e rientrare nei rapporti aereo illuminanti.

Quindi per l'uso dei locali secondo la normativa attuale le armadiature fisse devono essere ripristinate.

Anche il ripostiglio vicino al bagno dovrà mantenere la stessa destinazione in quanto non ha i rapporti aereo illuminante sufficiente per essere utilizzato come camera.

Il portico sul fianco sud per l'accesso alla cucina e ai locali servizi è stato chiuso con un serramento in alluminio con porta, questo serramento dovrà essere smontato in quanto non previsto nel progetto di sanatoria dell'ultima autorizzazione presente in atti.

Inoltre annulla i rapporti aereo illuminanti dei locali abitabili affacciati.

Il costo delle opere da realizzare per riportare l'unità immobiliare allo stato autorizzato attualmente non è quantificabile, si ritiene quindi corretto applicare una percentuale di deprezzamento al valore finale per soddisfarne la spesa.

Relativamente agli impianti esiste la certificazione, è allegata alla segnalazione certificata per l'agibilità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato costruito con Licenza di Costruzione n. 137 di P.E. emessa in data 18/05/1976, prot. 2036; per la "costruzione di casa di civile Abitazione bifamiliare".

Permesso di Costruire n° 45-2019 del 25 novembre 2019; pratica Edilizia n° 170-2019 prot. gen. n° 25778 del 24/09/2019; sanatoria per opere in assenza e difformità dal titolo abilitativo in edificio residenziale costituito da tre unità immobiliari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in sanatoria. Relativamente agli impianti esiste la certificazione, è allegata all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è costituito da tre unità immobiliari residenziali e due posti auto coperti, non è stato costituito condominio.

Le parti comuni sono stati definite dall'atto di divisione e assegnazione del 31/07/2019, le spese relative vengono gestite direttamente dai proprietari.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Magazzino ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 194

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

Bene personale.

CONFINI

I confini della particella 194 nel suo insieme sono i seguenti:

NORD Foglio 10 Part 133

EST Foglio 10 Part 429

SUD Foglio 10 Part 283 e 348

OVEST Foglio 10 Part 299

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	67,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali in oggetto hanno altezze diverse e tutti hanno coperture in pendenza, in gronda c'è un'altezza minima di m. 1,80 e in gronda una altezza massima di m. 5,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2001 al 15/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 194 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61

		Rendita € 109.800,00 Piano t
Dal 15/03/2001 al 14/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 194 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 Rendita € 109.800,00 Piano T
Dal 14/03/2002 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 194 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 Rendita € 56,71 Piano T
Dal 07/04/2003 al 11/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 94 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 Superficie catastale 61 mq Rendita € 56,71 Piano T
Dal 11/10/2011 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 194 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 Rendita € 56,71 Piano T
Dal 30/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 194 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 Rendita € 56,71 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 11/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 194 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 Superficie catastale 70 mq Rendita € 56,71 Piano T
Dal 11/05/2023 al 12/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 194 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 Superficie catastale 84 mq Rendita € 56,71 Piano Terra

Le rendite fino al 14/03/2002 sono in £.
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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	194			C2	4	61	84 mq	56,71 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Siccome non sussisteva corrispondenza catastale, si è chiesto autorizzazione al giudice per redigere nuovo accatastamento, con il nuovo accatastamento presentato in data 11/05/2023 si è regolarizzato la situazione catastale.

PRECISAZIONI

Non c'è nessuna precisazione da inserire.

PATTI

Non ci sono patti da inserire.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile a deposito risulta essere in uno stato conservativo scadente.

PARTI COMUNI

L'immobile nel suo insieme ha accessi plurimo, di cui un locale dalla particella 348, un altro locale è parte terminale di una locale più ampio identificato dalla particella 299 dalla quale ha accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di acquisto è evidenziato: si precisa che il mapp. 194 gode di servitù attiva di passaggio pedonale e carraio, trascritta in data 7.12.2009 ai nn. 15484 e 8822, a carico del mapp. 284, servitù avente la larghezza di ml. 3,00 dalla linea di confine sul lato nord con i mapp. 149-79-78 e 76.

Attualmente la servitù è delimitata sul posto dalle due recinzioni delle particelle che la delimitano a sud e a nord, lo stradello è stato frazionato le nuove particelle ha il numero 429 e 450, la larghezza corrisponde ai 3,00 m..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piccolo complesso di fabbrica è formato da parti di edificio difformi fra di loro costruiti in fasi diverse in tempi diversi.

Il primo fabbricato che incontriamo arrivando dallo stradello è formato da due locali distinti con ingresso indipendente da portone.

I due locali sono coperti in pendenza con falda unica, la gronda parte nella parete a sud a confine con le particelle 348 e 283, colmo è sulla parete a nord a confine con la particella 133.

La gronda ha una altezza di m. 1,80, il colmo ha una altezza di ml. 3,60.

L'altro vano è una parte del fabbricato dietro al precedente in direzione ovest, è un immobile più altro sempre coperto a falda unica, gronda a sud alta ml. 4,20 e gronda a nord alto ml. 5,50.

Il locale non ha accesso diretto dal locale precedente, l'accesso è garantito dal portone sulla parete a ovest della particella 299, locale di altra proprietà, non esiste accordo fra i due proprietari per il transito nel locale per accede alla proprietà, quindi il nuovo proprietario dovrà ricavare un'apertura per collegare direttamente i locali.

Attualmente il locale è utilizzato dal vicino confinante in quanto non esiste una divisione fisica, divisione che dovrà essere realizzata dalla nuova proprietà a sue spese.

Fra i due corpi di fabbrica sopra descritti è stato ricavato un altro locale con accesso diretto dall'esterno dalla particella 348, l'ingresso è da una porta con serramento in ferro.

Il locale ha copertura in pendenza con gronda a sud alta m. 2,50 e gronda a nord alta m. 2,56, all'interno il locale è al grezzo, e senza impianti,

Durante i sopralluoghi effettuati non si è potuto verificare lo stato delle fondazione, si presume possano essere fondazioni continue in calcestruzzo.

Il bene nel suo complesso ha una buona esposizione, est sud, i lati nord e ovest sono in aderenza con altri fabbricati.

Le murature portanti verticali sono state realizzate in primi di calcestruzzo.

Il solaio di copertura è stato realizzato in travetti precompressi con interposti tavelloni in laterizio e corrisponde al tetto con il manto in tegole in laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate al civile con finitura al grezzo.

Le pareti interne sono con finitura al civile e ed in parte con muratura a vista.

Le pavimentazioni interne sono in calcestruzzo.

Gli infissi esterni sono in ferro.

Non ci sono serramenti interni.

L'impianto elettrico è di tipo tradizione in parte sotto traccia di muro, e in parte esterno, non è a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2001 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Bertolucci	15/03/2001	38971	10850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/03/2001	3930	2653
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2012 al 02/05/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TORTORA FEDERICO	30/01/2012	25677	8324
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	08/02/2012	1492	1081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/02/2012
Reg. gen. 1493 - Reg. part. 194
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: TORTORA FEDERICO
Data: 30/01/2012
N° repertorio: 25678
N° raccolta: 8325

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 21/11/2022
Reg. gen. 14956 - Reg. part. 10513
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse più € 59,00 imposta di bollo;
- b) cancellazione Ipoteca Giudiziale (sul valore dell'Ipoteca) 0,5% (minimo € 200,00);
- c) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria consiste nel pagamento di € 35,00 tasse.

NORMATIVA URBANISTICA

Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, con terreno di pertinenza inferiore a 5.000 mq (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).
L'immobile si trova in ZONA ZTR5, "Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità" nel P.G.T. vigente del comune di Curtatone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In data 18/05/2023 è stato eseguito un nuovo accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Curtatone per esaminare una pratica edilizia dell'immobile in oggetto.

Si trattava della pratica edilizia n. 4 del 20/01/1976 protocollo 3825 per la costruzione di una recinzione.

In data 17/05/1976 è stata presentata una variante, alla pratica originaria, in variante della tettoia a confine, in un capannoncino per il ricovero degli attrezzi agricoli.

La domanda era stata presentata dall'allora proprietario sig. **** Omissis ****.

Il progetto prevedeva la costruzione dei due locali a confine con la particella 80, ora 133, in aderenza di altri fabbricati, nella parte nor-est del lotto.

Il progetto esaminato dalla commissione edilizia veniva approvato, era stata preparata la licenza di costruzione pronta per il ritiro con la firmata dal sindaco in data 18/05/1976.

La licenza non è mai stata ritirata.

I data 5 giugno 1976 il sindaco con propria ordinanza intimava al sig. **** Omissis ****, di sospendere immediatamente i lavori di costruzione del deposito attrezzi agricoli in Montanara, in attesa di accertamenti circa eventuali illeciti edilizi.

La concessione non è stata rilasciata, non è stato depositato l'inizio dei lavori, manca anche la fine dei lavori, la denuncia delle opere in cemento armato non è stata consegnata, la fine dei lavori con la richiesta di agibilità non è stata consegnata.

L'immobile allo stato attuale non corrisponde al progetto presentato.

L'immobile corrisponde alla ultima planimetrie presente in atti.

L'immobile dovrà, quindi, essere sanato con la presentazione di pratica in sanatoria.

Attualmente, senza un esame approfondito della situazione, non è certa la possibilità di sanare interamente l'immobile.

Analizzando puntualmente l'aspetto urbanistico con l'ufficio tecnico del comune di Curtatone, potrebbero ricorrere varie soluzioni.

La prima che l'immobile sia completamente sanabile.

La seconda che l'immobile sia sanabile solo in parte e la restante debba essere demolita.

La terza che non sia possibile sanare per intero l'immobile e che debba essere interamente demolito.

Allo stato attuale non è possibile individuare, quindi, il costo della eventuale sanatoria con i relativi costi della pratica e degli eventuali lavori di sistemazione.

Viene quindi applicato un coefficiente di riduzione al valore di stima finale a risarcimento dei costi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2
Appartamento in palazzina trifamigliare, a piano unico terra, con area cortile di pertinenza esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 163, Sub. 22, Categoria A2, Graffato part 454 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 227.801,00
Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€ al mq) espressa dal mercato locale, e dalle tabelle O.M.I.
I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate nel capoluogo del comune di Curtatone per la frazione Montanara, ha determinato per abitazioni di tipo civile con buono stato conservativo un valore di mercato che varia tra i € 900 e i € 1200 al mq.
Da una breve indagine presso le agenzie immobiliari locali si è potuto rilevare che nel paese di Curtatone frazione Montanara ed in particolare nelle zone residenziali il valore di mercato per le abitazioni di tipo civili varia tra i € 1.300,00 e i € 1.550,00 al mq..
In considerazione del tipo di finitura e dello stato di conservazione dell'immobile, si è ritenuto corretto applicare il valore unitario medio pari a € 9800,00 al mq. (Il valore così determinato risulta corretto e congruo per lo stato di consistenza e di manutenzione del compendio in oggetto di perizia).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23
Posto auto coperto, ricavato nel portico della casa di proprietà, a servizi del alloggio residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 163, Sub. 23, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.501,00

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€ al mq) espressa dal mercato locale, e dalle tabelle O.M.I.

I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate nel capoluogo del comune di Curtatone per la frazione Montanara, ha determinato per le autorimesse (unica tipologia simile al posto auto in oggetto) con buono stato conservativo un valore di mercato che varia tra i € 400 e i € 600 al mq.

Da una breve indagine presso le agenzie immobiliari locali si è potuto rilevare che nel paese di Curtatone frazione Montanara ed in particolare nelle zone residenziali il valore di mercato per le autorimesse (unica tipologia simile ai posti auto in oggetto) varia tra i € 350,00 e i € 650,00 al mq..

In considerazione del tipo di finitura e dello stato di conservazione dell'immobile, si è ritenuto corretto applicare il valore unitario medio pari a € 350,00 al mq. (Il valore così determinato risulta corretto e congruo per lo stato di consistenza e di manutenzione del compendio in oggetto di perizia).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2	232,45 mq	980,00 €/mq	€ 227.801,00	100,00%	€ 227.801,00
Bene N° 2 - Posto auto Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23	12,86 mq	350,00 €/mq	€ 4.501,00	100,00%	€ 4.501,00
Valore di stima:					€ 232.302,00

Valore di stima: € 232.302,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Mancato guadagno (per immobile soggetto a procedura espropriativa)	10,00	%

Valore finale di stima: € 174.000,00

Dal valore di stima di € 232.302,00 vengono applicati alcuni deprezzamenti, quindi il valore finale dovrebbe essere di € 174.226,50, che possiamo arrotondare ad € 174.000,00, che risulta essere il più probabile valore di

mercato del lotto in oggetto.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Magazzino ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 194

Il fabbricato in oggetto è un insieme di alcuni locali a deposito in vecchi fabbricati costruiti in epoche diverse ed addossati fra loro, fra questi un locale non è direttamente accessibile, l'ingresso avviene da locale di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 194, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€ al mq) espressa dal mercato locale, e dalle tabelle O.M.I.

I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate nel capoluogo del comune di Curtatone per la frazione Montanara, ha determinato per attività produttive con buono stato conservativo un valore di mercato che varia tra i € 250 e i € 400 al mq.

Da una breve indagine presso le agenzie immobiliari locali si è potuto rilevare che nel paese di Curtatone frazione Montanara ed in particolare nelle zone residenziali il valore di mercato per depositi varia tra i € 300,00 e i € 450,00 al mq..

In considerazione del tipo di finitura e dello stato di conservazione dell'immobile, si è ritenuto corretto applicare il valore unitario medio pari a € 250,00 al mq. (Il valore così determinato risulta corretto e congruo per lo stato di consistenza e di manutenzione del compendio in oggetto di perizia).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Curtatone (MN) - Magazzino ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 194	80,00 mq	250,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 20.000,00

Valore di stima: € 20.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	40,00	%
Mancato reddito (per immobile soggetto ad esecuzione immobiliare)	10,00	%

Valore finale di stima: € 10.000,00

Dal valore di stima di €20.000,00 vengono applicati alcuni deprezzamenti, quindi il valore finale dovrebbe essere di € 10.000,00, che risulta essere il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto.

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.

Goito, li 25/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bugnotto Gino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01-Estratto di Mappa (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 02-Visura catastale Lotto 1 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 03-Visura catastale Lotto 2 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - 04 Planimetrie catastali Lotto 1 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - 05 planimetrie catastali Lotto 2 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - 06 Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 07 Visura Conservatoria Lotto 1 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 08 Visura conservatoria Lotto 2 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - 09 Pratiche edilizie lotto 1 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - 10 Pratiche edilizie lotto 2 (Aggiornamento al 18/05/2023)
- ✓ N° 11 Foto - 11 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - 12 Atto acquisto 2012 (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - 13 Atto divisione 2019 (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - 14 Atto servitù 2009 (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - 15 Atto divisione 2001 (Aggiornamento al 25/05/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2
Appartamento in palazzina trifamigliare, a piano unico terra, con area cortile di pertinenza esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 163, Sub. 22, Categoria A2, Graffato part 454 sub 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, con terreno di pertinenza inferiore a 5.000 mq (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001). L'immobile si trova in ZONA ZTR5, "Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità" nel P.G.T. vigente del comune di Curtatone.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23
Posto auto coperto, ricavato nel portico della casa di proprietà, a servizi del alloggio residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 163, Sub. 23, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, con terreno di pertinenza inferiore a 5.000 mq (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001). L'immobile si trova in ZONA ZTR5, "Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità" nel P.G.T. vigente del comune di Curtatone.

Prezzo base d'asta: € 174.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Magazzino ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 194
Il fabbricato in oggetto è un insieme di alcuni locali a deposito in vecchi fabbricati costruiti in epoche diverse ed addossati fra loro, fra questi un locale non è direttamente accessibile, l'ingresso avviene da locale di altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 194, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, con terreno di pertinenza inferiore a 5.000 mq (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001). L'immobile si trova in ZONA ZTR5, "Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità" nel P.G.T. vigente del comune di Curtatone.

Prezzo base d'asta: € 10.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Appartamento ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 22 graffato 454 sub 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 163, Sub. 22, Categoria A2, Graffato part 454 sub 2	Superficie	232,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento in palazzina trifamigliare, a piano unico terra, con area cortile di pertinenza esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore con la sua famiglia.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Posto auto coperto ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 163 sub 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 163, Sub. 23, Categoria C6	Superficie	12,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Posto auto coperto, ricavato nel portico della casa di proprietà, a servizi del alloggio residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore che lo utilizza con la sua famiglia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.000,00

Bene N° 3 - Deposito

Ubicazione:	Curtatone (MN) - Magazzino ubicato a Curtatone - Via Guerra Learco n.4 - Foglio 10 particella 194		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 194, Categoria C2	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile a deposito risulta essere in uno stato conservativo scadente.		
Descrizione:	Il fabbricato in oggetto è un insieme di alcuni locali a deposito in vecchi fabbricati costruiti in epoche diverse ed addossati fra loro, fra questi un locale non è direttamente accessibile, l'ingresso avviene da locale di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 22 GRAFFATO 454 SUB 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/02/2012
Reg. gen. 1493 - Reg. part. 194
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: TORTORA FEDERICO
Data: 30/01/2012
N° repertorio: 25678
N° raccolta: 8325

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 21/11/2022
Reg. gen. 14956 - Reg. part. 10513
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CURTATONE (MN) - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 163 SUB 23

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/02/2012
Reg. gen. 1493 - Reg. part. 194
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: TORTORA FEDERICO
Data: 30/01/2012
N° repertorio: 25678
N° raccolta: 8325

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/11/2022

Reg. gen. 14956 - Reg. part. 10513

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - MAGAZZINO UBICATO A CURTATONE - VIA GUERRA LEARCO N.4 - FOGLIO 10 PARTICELLA 194

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 08/02/2012

Reg. gen. 1493 - Reg. part. 194

Importo: € 210.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: TORTORA FEDERICO

Data: 30/01/2012

N° repertorio: 25678

N° raccolta: 8325

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/11/2022

Reg. gen. 14956 - Reg. part. 10513

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura