

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	4
Lotto Unico	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.500,00	15



All'udienza del 02/10/2024, il sottoscritto Ing. Savoldini Francesco, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@hotmail.it, PEC francescosavoldini@ingpec.eu, Tel. 3394567470, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo di condominio sito in via Enzo Nenci n.5 a Mantova. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina e angolo cottura, due camere da letto, bagno e corridoio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso avvenuto in presenza del custode giudiziario Sovemo in data 18 dicembre 2024, l'appartamento non risulta abitato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

Trattasi della stima di locale autorimessa, sito in corpo staccato rispetto al bene n.1. L'autorimessa presenta forma rettangolare, con basculante in lamiera in lato nord.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso avvenuto in presenza del custode giudiziario Sovemo in data 18 dicembre 2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

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 N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

L'appartamento confina a nord, ovest e sud con vuoto su cortile comune bcnc subalterno 314, ad est con vano scale comune bcnc subalterno 313 e con altra unità altra ditta subalterno 305, fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

L'autorimessa confina a nord, ovest e sud con cortile comune bcnc subalterno 314, ad est con altra unità autorimessa altra ditta, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,88 m	2
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	13,00 mq	0,5	6,50 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,50 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	16	306		A3	3	6 vani	103 mq	464,81 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In visura catastale e planimetria è indicato nome della via differente rispetto alla realtà, probabilmente nome modificato nel tempo, inoltre nella planimetria catastale è indicato erroneamente il nord, ciò comunque non inficia la regolarità catastale e non risulta necessario aggiornare tale differenza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	17	6		C6	5	12 mq		46,48 €	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 planimetria catastale;

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

L'appartamento necessita di interventi di manutenzione interni visto che risulta non abitato probabilmente da tempo. Manutenzione sia alla parte impiantistica sia alle finiture quali tinteggiatura. In alcune porzioni del soffitto e murature sono presenti alcuni segni di umidità. Anche esternamente il condominio presenta segni di ammaloramento dovuti al tempo rispetto all'epoca di costruzioni e alla mancanza di manutenzioni periodiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

L'autorimessa risulta occupata quasi interamente da mobilio e oggetti vari, la stessa risulta essere non utilizzata da molto tempo, pertanto necessita di interventi di sistemazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

L'appartamento presenta internamente pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne in legno, porte interne in legno, impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori, la struttura del condominio è in muratura con solai in laterocemento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

Struttura in muratura, con soffitto inclinato in laterocemento, basculante manuale in lamiera, serramento in metallo e vetro singolo, pavimento in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

L'immobile risulta libero

A seguito richiesta all'agenzia delle entrate, è stato inviato al sottoscritto contratto di comodato d'uso gratuito del 22 febbraio 2019 con comodante **** Omissis **** e comodatario **** Omissis ****, non è stata specificata la data di scadenza. Ciò detto il comodato gratuito non è opponibile alla procedura pertanto l'appartamento risulta libero. Nell'appartamento vi sono alcuni mobili nelle varie stanze.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

L'immobile risulta libero

L'autorimessa risulta occupata quasi interamente da mobilio e oggetti vari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	26/05/2005	7902	4723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

Come bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COMPRAVENDITA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ND il 26/05/2005
Reg. gen. 7903 - Reg. part. 1940
Importo: € 97.500,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS
Iscritto a ND il 23/02/2006
Reg. gen. 3037 - Reg. part. 822
Importo: € 30.460,88
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.230,44
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS
Iscritto a MD il 03/05/2007
Reg. gen. 7467 - Reg. part. 1924
Importo: € 28.529,32
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.264,66

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ND il 09/07/2004
Reg. gen. 9292 - Reg. part. 6877

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

Come bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

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

PG. 4197.4197/1988

PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELLE EX SC.DI CASTELLETTO BORGIO - MODIFICA

PG. 4197.9777/1988 e stati avanzamento

REVISIONE PREZZI DEFINITIVA RISTRUTTURAZIONE EX SCUOLE DI CASTELLETTO BORGIO

PG. 342.2332/1989 e liquidazioni varie

LIQUIDAZIONE FINALE DEI LAVORI DI COMPLETAMENTO RISTRUTTURAZIONE DELLE EX SCUOLE DI CASTELLETTO BORGIO

PG. 16275.16275/2004

AGGIUDICAZIONE PUBBLICO INCANTO PER LA VENDITA DI ALLOGGIO ERP SITO IN STRADA CASTELLETTO BORGIO 5 - LOTTO C - AL SIGNOR **** Omissis ****

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia. Si denota che i lavori eseguiti negli anni riguardando opere pubbliche (ex scuole di Castelletto Borgo) sono stati autorizzati tramite delibere di giunta con liquidazione prezzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

Come bene n.1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI 5

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

Non risulta presente amministratore condominiale, pertanto non si è conoscenza di eventuali spese condominiali in carico al futuro acquirente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ENZO NENCI

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

Come bene n.1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5
 Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo di condominio sito in via Enzo Nenci n.5 a Mantova. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina e angolo cottura, due camere da letto, bagno e corridoio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 16, Sub. 306, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 49.500,00
 Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito €/mq risulta pari a 550,00.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci
 Trattasi della stima di locale autorimessa, sito in corpo staccato rispetto al bene n.1. L'autorimessa presenta forma rettangolare, con basculante in lamiera in lato nord.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 17, Sub. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.575,00
 Come bene n.1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Via	90,00 mq	550,00 €/mq	€ 49.500,00	100,00%	€ 49.500,00

Enzo Nenci 5					
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - Via Enzo Nenci	6,50 mq	550,00 €/mq	€ 3.575,00	100,00%	€ 3.575,00
Valore di stima:					€ 53.075,00

Valore di stima: € 53.075,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 42.500,00

Il valore scaturito risulta pari ad arrotondati € 42.500,00.

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 31/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All.1-Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali - All.2-Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - All.3-Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Estratti di mappa - All.4-Estratto di mappa



- ✓ Concessione edilizia - All.5-Documentazione edilizia
- ✓ Tavola del progetto - All.6-Tavola progetto bene n.1.
- ✓ Tavola del progetto - All.7-Tavola progetto bene n.2
- ✓ Altri allegati - All.8-Comodato d'uso gratuito non opponibile
- ✓ Foto - All.9-Fotografie



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5
Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo di condominio sito in via Enzo Nenci n.5 a Mantova. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina e angolo cottura, due camere da letto, bagno e corridoio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 16, Sub. 306, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Enzo Nenci
Trattasi della stima di locale autorimessa, sito in corpo staccato rispetto al bene n.1. L'autorimessa presenta forma rettangolare, con basculante in lamiera in lato nord.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 17, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 42.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Enzo Nenci 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 16, Sub. 306, Categoria A3	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento necessita di interventi di manutenzione interni visto che risulta non abitato probabilmente da tempo. Manutenzione sia alla parte impiantistica sia alle finiture quali tinteggiatura. In alcune porzioni del soffitto e murature sono presenti alcuni segni di umidità. Anche esternamente il condominio presenta segni di ammaloramento dovuti al tempo rispetto all'epoca di costruzioni e alla mancanza di manutenzioni periodiche.		
Descrizione:	Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo di condominio sito in via Enzo Nenci n.5 a Mantova. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina e angolo cottura, due camere da letto, bagno e corridoio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Enzo Nenci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 17, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	6,50 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa risulta occupata quasi interamente da mobilio e oggetti vari, la stessa risulta essere non utilizzata da molto tempo, pertanto necessita di interventi di sistemazione.		
Descrizione:	Trattasi della stima di locale autorimessa, sito in corpo staccato rispetto al bene n.1. L'autorimessa presenta forma rettangolare, con basculante in lamiera in lato nord.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		