

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alai Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 4  |
| Premessa .....   | 4  |
| Lotto Unico .....  | 5  |
| Descrizione .....  | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 .....            | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 .....            | 7  |
| Titolarità.....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 .....            | 7  |
| Confini.....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 .....            | 8  |
| Consistenza.....   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 .....            | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 .....            | 9  |
| Dati Catastali .....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11.....             | 11 |
| Stato conservativo .....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11.....             | 11 |
| Parti Comuni.....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11.....             | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 12 |



|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11.....             | 13 |
| Stato di occupazione .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11.....             | 13 |
| Provenienze Ventennali .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11.....             | 15 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11.....             | 17 |
| Normativa urbanistica .....  | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11.....             | 17 |
| Regolarità edilizia .....  | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11.....             | 19 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 21 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 24 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2023 del R.G.E. ....                       | 25 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 340.000,00</b> .....                              | 25 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                             | 26 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 ..... | 26 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11.....             | 26 |



All'udienza del 02/02/2024, il sottoscritto Geom. Alai Paolo, con studio in Via Wolfgang Amadeus Mozart, 10 - 46027 - San Benedetto Po (MN), email paoloalai@libero.it, PEC paolo.alai@geopec.it, Tel. 339 7065153, Fax 0376 620685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 (Coord. Geografiche: Lat. 45,354525° - Lon. 10,638680°)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11 (Coord. Geografiche: Lat. 45,354525° - Lon. 10,638680°)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

Villetta di testa in schiera trifamiliare ubicata in Comune di Cavriana, frazione Campagnolo, in Via Sant'Anna n. 11.

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.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

Autorimessa al piano interrato di una villetta di testa in schiera trifamiliare ubicata in Comune di Cavriana, frazione Campagnolo, in Via Sant'Anna n. 11.

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

Nord: Foglio 12 - Mappale 316 e Mappale 317 Sub 6 (bene n. 2);

Est: Foglio 12 - Mappale 317 Sub 6 (bene n. 2), Sub 7 e Sub 1 (cortile comune);

Sud: Foglio 12 - Mappali 317 Sub 6 (bene n. 2) e 792;



Ovest Foglio 12 - Mappali 317 Sub 6 (bene n. 2) e 274.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

Nord: Foglio 12 - Mappale 317 Sub 5 (bene n. 1);

Est: Foglio 12 - 317 Sub 5 (bene n. 1) e Sub 1 (cortile e corsello coperto comuni);

Sud: Foglio 12 - 317 Sub 5 (bene n. 1);

Ovest Foglio 12 - 317 Sub 5 (bene n. 1).

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano      |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|------------|
| Abitazione                                   | 143,00 mq        | 176,00 mq        | 1            | 176,00 mq                | 2,70 m   | -1 - T - 1 |
| Taverna                                      | 25,00 mq         | 30,00 mq         | 0,50         | 15,00 mq                 | 2,35 m   | -1         |
| Sottotetto (autonomo)                        | 11,00 mq         | 16,00 mq         | 0,20         | 3,20 mq                  | 1,50 m   | 1          |
| Terrazza                                     | 25,00 mq         | 25,00 mq         | 0,25         | 6,25 mq                  | 0,00 m   | 1          |
| Tettoia                                      | 16,00 mq         | 16,00 mq         | 0,25         | 4,00 mq                  | 2,70 m   | T          |
| Giardino                                     | 450,00 mq        | 450,00 mq        | 0,18         | 81,00 mq                 | 0,00 m   | T          |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>285,45 mq</b>         |          |            |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |            |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>285,45 mq</b>         |          |            |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 108,00 mq        | 120,00 mq        | 1            | 120,00 mq                | 2,45 m   | -1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>120,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>120,00 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 26/06/2013 al 03/07/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317<br>Categoria F1, Cons. 1530 mq   |
| Dal 03/07/2013 al 21/01/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317<br>Categoria F1, Cons. 1530 mq   |
| Dal 21/01/2020 al 27/01/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317, Sub. 2<br>Categoria F3  |
| Dal 27/01/2020 al 04/11/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317, Sub. 2<br>Categoria F3  |
| Dal 04/11/2020 al 22/05/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317, Sub. 5<br>Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 8 vani<br>Superficie catastale Totale: 220 mq - Totale:<br>escluse aree scoperte: 2 mq<br>Rendita € 516,46<br>Piano S1-T-1  |
| Dal 22/05/2024 al 24/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317, Sub. 5<br>Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 8 vani<br>Superficie catastale Superficie catastale Totale:<br>248 mq - Totale: escl mq<br>Rendita € 516,46<br>Piano S1-T-1 |

I titolari indicati nella cronistoria catastale e desunti dalle visure storiche catastali, effettuate dal sottoscritto in data 24/05/2024, corrispondono ai titolari del reale diritto di proprietà indicati sulla certificazione notarile agli atti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 26/06/2013 al 03/07/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317<br>Categoria F1, Cons. 1530 mq |
| Dal 03/07/2013 al 21/01/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317<br>Categoria F1, Cons. 1530 mq |
| Dal 21/01/2020 al 27/01/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317, Sub. 2<br>Categoria F3        |
| Dal 27/01/2020 al 04/11/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317, Sub. 2<br>Categoria F3        |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 04/11/2020 al 22/05/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317, Sub. 6<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 108 mq<br>Superficie catastale Totale: 121 mq<br>Rendita € 145,02<br>Piano S1 |
| Dal 22/05/2024 al 24/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 317, Sub. 6<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 108 mq<br>Superficie catastale Totale: 121 mq<br>Rendita € 145,02<br>Piano S1 |

I titolari indicati nella cronistoria catastale e desunti dalle visure storiche catastali, effettuate dal sottoscritto in data 24/05/2024, corrispondono ai titolari del reale diritto di proprietà indicati sulla certificazione notarile agli atti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |   |          |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |   |          |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                    | Rendita  | Piano  | Graffato |
|                         | 12     | 317   | 5    |                     | A7        | 3      | 8 vani      | Totale: 248 mq -<br>Totale: escluse aree scoperte: 2 mq | 516,46 € | S1-T-1 |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale originaria dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 04/11/2020, non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi in quanto:

- al piano interrato, il disimpegno della taverna risulta leggermente ampliato verso il garage (bene n. 2);
- al piano terra l'ingresso nella camera è traslato verso il soggiorno;
- al piano terra la divisoria tra la cucina e la camera è stata realizzata con una minore profondità;
- al piano primo la divisoria tra l'arrivo della scala e il disbrigo è stata realizzata con due profondità diverse;

- al piano primo sono state realizzate due spallette di separazione tra l'arrivo della scala e la camera;
- le altezze dei vani interni sono diverse.

Visto quanto sopra ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione è stata redatta nuova scheda planimetrica catastale con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.

A seguito di detta variazione l'immobile in oggetto ha mantenuto l'identificativo catastale.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 12     | 317   | 6    |                     | C6        | 1      | 108 mq      | Totale:<br>121 mq    | 145,02 € | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale originaria dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 04/11/2020, non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi in quanto non viene rappresentato l'arretramento della porta di collegamento con l'abitazione (bene n. 1).

Visto quanto sopra ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione è stata redatta nuova scheda planimetrica catastale con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.

A seguito di detta variazione l'immobile in oggetto ha mantenuto l'identificativo catastale.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

Dall'atto di compravendita Notaio Federico Tortora del 27/01/2020 Rep. n. 39364 Racc. n. 16351, si evince testualmente che "La presente vendita comprende in particolare i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni quali risultano individuati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cavriana (MN) al fg.12 mapp.317 sub.1 B.C.N.C. - cortile comune e corsello coperto mapp.318 B.C.N.C. cortile comune".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

Dall'atto di compravendita Notaio Federico Tortora del 27/01/2020 Rep. n. 39364 Racc. n. 16351, si evince testualmente che "La presente vendita comprende in particolare i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni quali risultano individuati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cavriana (MN) al fg.12 mapp.317 sub.1 B.C.N.C. - cortile comune e corsello coperto mapp.318 B.C.N.C. cortile comune".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicata in Comune di Cavriana, frazione Campagnolo in Via Sant'Anna n. 11, a circa tre km a est dal centro di Cavriana, in piacevole contesto collinare a breve distanza dai principali servizi e consiste in una villetta di testa in schiera trifamiliare di recente edificazione a due piani fuori terra oltre a piano interrato.

Dal vialetto carrabile comune con le due villette verso la strada si accede all'interno dell'area esclusiva tramite un cancello carraio ed un cancellino pedonale. Dal passo pedonale un vialetto porta all'ingresso dell'abitazione che immette, dal lato sud, in un'ampia zona living costituita da soggiorno, sala da pranzo e cucina parzialmente a vista. Sul lato nord si accede ad una camera, attualmente adibita a studio e ad un bagno.

Di fronte alla porta di ingresso una scala sale al primo piano dove è stata ricavata una camera oltre al secondo bagno con antistante cabina armadio. Dalla camera si accede ad una terrazza che a sua volta da accesso ad un vano soffitta.

Dal Piano terra una scala scende al piano interrato dove oltre all'autorimessa (bene n. 2) è stata ricavata una taverna con bagno.

La superficie totale di pavimento è di circa 180 mq e l'altezza interna variabile da 2,65 m a 3,85 m.

Il fabbricato ha struttura in pareti di cemento. I solai di interpiano e di copertura sono con orditura principale e secondaria in legno lamellare.

Le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate al civile mentre la cucina ed i bagni hanno rivestimento ceramico di parete. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate color azzurro.

Le pavimentazioni interne sono parquet in legno.

Le finestre sono in legno con vetro camera e tapparelle, le porte interne sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario con allacciamento al sistema idrico integrato.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è collegato alle rete elettrica di distribuzione. E' presente anche un impianto fotovoltaico, al momento del sopralluogo non funzionante come desunto da informazione dell'esecutato.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento radiante.



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicata in Comune di Cavriana, frazione Campagnolo in Via Sant'Anna n. 11, a circa tre km a est dal centro di Cavriana, in piacevole contesto collinare a breve distanza dai principali servizi e consiste nell'autorimessa di una villetta di testa in schiera trifamiliare di recente edificazione a due piani fuori terra oltre a piano interrato.

Dalla rampa di accesso in comune con le due villette verso la strada si accede al piano interrato dove, sul lato ovest, si apre l'accesso all'autorimessa in oggetto, con portone sezionale.

L'autorimessa, della superficie di pavimento di circa 110 mq e altezza interna di 2,45 m, ha pareti in cemento a vista e pavimentazione in cemento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11

Dal "Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia" rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Cavriana in data 05/04/2024, allegato in calce, nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, risulta residenti il nucleo familiare così composto:

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11

Dal "Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia" rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Cavriana in data 05/04/2024, allegato in calce, nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, risulta residenti il nucleo familiare così composto:

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                    |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 16/10/2007 al 03/07/2013 | **** Omissis **** | Compravendita           |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Antonio Marocchi | 16/10/2007 | 46414         | 19720       |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |



|                              |                   |                            |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Castiglione delle Stiviere | 02/11/2007  | 6370                 | 3511               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Mantova                    | 31/10/2007  | 10304                |                    |
|                              |                   | <b>Compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Luigi Mambelli      | 03/07/2013  | 33779                | 9071               |
| Dal 03/07/2013 al 27/01/2020 | **** Omissis **** | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Castiglione delle Stiviere | 10/07/2013  | 2730                 | 1899               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Castiglione delle Stiviere | 10/07/2013  | 1415                 |                    |
|                              |                   | <b>Compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Dal 27/01/2020 al 21/12/2023 | **** Omissis **** | Notaio Federico Tortora    | 27/01/2020  | 39364                | 16351              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Castiglione delle Stiviere | 04/02/2020  |                      | 319                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Mantova                    | 03/02/2020  | 1519                 |                    |

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.

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 22/12/2023, effettuata dal Notaio Niccolò Tiecco, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, dagli atti di compravendita

precedenti e dalla visura storica catastale effettuata dal sottoscritto in data 24/05/2024.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                       |                |                      |                    |  |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|----------------------|--------------------|--|
| Dal 16/10/2007 al 03/07/2013 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>       |                |                      |                    |  |
|                              |                   | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |  |
|                              |                   | Notaio Antonio Marocchi    | 16/10/2007     | 46414                | 19720              |  |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>        |                |                      |                    |  |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |  |
|                              |                   | Castiglione delle Stiviere | 02/11/2007     | 6370                 | 3511               |  |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>       |                |                      |                    |  |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>             | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |  |
| Mantova                      | 31/10/2007        | 10304                      |                |                      |                    |  |
| Dal 03/07/2013 al 27/01/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>       |                |                      |                    |  |
|                              |                   | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |  |
|                              |                   | Notaio Luigi Mambelli      | 03/07/2013     | 33779                | 9071               |  |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>        |                |                      |                    |  |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |  |
|                              |                   | Castiglione delle Stiviere | 10/07/2013     | 2730                 | 1899               |  |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>       |                |                      |                    |  |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>             | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |  |
| Castiglione delle Stiviere   | 10/07/2013        | 1415                       |                |                      |                    |  |
| Dal 27/01/2020 al 21/12/2023 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>       |                |                      |                    |  |
|                              |                   | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |  |
|                              |                   | Notaio Federico Tortora    | 27/01/2020     | 39364                | 16351              |  |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>        |                |                      |                    |  |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |  |
|                              |                   | Castiglione delle Stiviere | 04/02/2020     |                      | 319                |  |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>       |                |                      |                    |  |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>             | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |  |
| Mantova                      | 03/02/2020        | 1519                       |                |                      |                    |  |





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.

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 22/12/2023, effettuata dal Notaio Niccolò Tiecco, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, dagli atti di compravendita precedenti e dalla visura storica catastale effettuata dal sottoscritto in data 24/05/2024.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 21/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21/12/2023  
Reg. gen. 6112 - Reg. part. 4482  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 27/02/2024  
Reg. gen. 1020 - Reg. part. 717  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalle certificazioni notarili effettuate dal Notaio Niccolò Tiecco il 22/12/2023 e dal Notaio Vincenzo Calderini il 27/02/2024, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 21/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21/12/2023  
Reg. gen. 6112 - Reg. part. 4482  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 27/02/2024  
Reg. gen. 1020 - Reg. part. 717  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalle certificazioni notarili effettuate dal Notaio Niccolò Tiecco il 22/12/2023 e dal Notaio Vincenzo Calderini il 27/02/2024, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

Nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Cavriana l'area ove è ubicato l'immobile è così classificata:  
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE A COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE;  
- BELLEZZE D'INSIEME Art. 136 c.l.c) e d) e Art. 157 del D.lgs. 42/2004 - D.M. Pubblica Istruzione 24.08.1966 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei colli storici ricadenti nel Comune di Cavriana";  
- Perimetro del centro abitato ai sensi del D.lgs. 30.04.1992 n. 285 Codice della Strada.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

Nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Cavriana l'area ove è ubicato l'immobile è così classificata:  
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE A COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE;  
- BELLEZZE D'INSIEME Art. 136 c.l.c) e d) e Art. 157 del D.lgs. 42/2004 - D.M. Pubblica Istruzione 24.08.1966 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei colli storici ricadenti nel Comune di Cavriana";

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

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 risulta agibile.

- Autorizzazione Paesaggistica A.P. 8/2016 Prot. n. 7440 rilasciata il 14/06/2016 (mai ritirata) per "Costruzione nuova abitazione unifamiliare";
- Autorizzazione Paesaggistica A.P. 34/2017 Prot. n. 12956 rilasciata il 05/12/2017 per "Realizzazione abitazione bifamiliare";
- Autorizzazione Sismica 25/2017 Prot. n. 5402 rilasciata il 16/05/2018 per "Costruzione nuovo edificio residenziale - Loc. Campagnolo";
- Permesso di Costruire P.E. 26/2018 Prot. n. 6145 rilasciato il 06/06/2018 per "Realizzazione complesso residenziale - n. 3 unità in Loc. Campagnolo - 2° lotto lavori";
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*-17112020-1001 Prot. 0078353 del 17/11/2020;
- Permesso di Costruire n. 01458330204-30092020-1841 rilasciato il 30/11/2020 per "Variante al PdC 26/2018 relativo la costruzione di edificio plurifamiliare di 3 unità (2° lotto lavori) consistenti in modifiche distributive interne dei locali e conseguenti varianti esterne delle aperture".

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile oggetto della presente relazione è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica prot. 2001800007120 registrato il 12/11/2020, valido fino al 12/11/2030.

Premesso che nelle istanze edilizie sopra riportate manca la verifica urbanistica volumetrica, dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate, rispetto a quanto indicato sugli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra indicate, le seguenti difformità:

- taverna e bagno al piano seminterrato realizzati con altezza inferiore;
- allargamento verso l'autorimessa del disimpegno al piano seminterrato;
- lievi modifiche distributive interne dei vani d'abitazione al piano terra e primo;
- realizzazione di una soffitta ispezionabile con accesso dalla terrazza;
- realizzazione di una cabina armadio al piano primo;
- altezze del piano primo leggermente maggiori (anche se sugli elaborati grafici non viene indicato se la quota è da riferirsi sottotravetto o sottoassito);
- lievi difformità circa le dimensioni delle forometrie di facciata.

Si segnala inoltre un certo disordine nella successione dei titoli abilitativi che hanno portato alla realizzazione del complesso edilizio, comprendente, oltre all'immobile oggetto di esecuzione, altre due villette. Dopo il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica A.P. 8/2016 del 14/06/2016 (mai ritirata), relativa all'immobile in oggetto e dell'Autorizzazione Paesaggistica A.P. 34/2017 del 05/12/2017, relativa alle altre due villette, è stato

rilasciato il Permesso di Costruire P.E. 26/2018 del 06/06/2018 che però riguarda solo le altre due villette. Dalla lettura della documentazione si evince però che il contributo di costruzione è stato calcolato per tutte e tre le unità abitative.

Successivamente a queste istanze, è stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 17/11/2020 che contempla tutte e tre le unità immobiliari (come desunto, per altro, anche dagli atti di compravendita delle altre due villette).

Infine è stato rilasciato (in data posteriore) il Permesso di Costruire n. 01458330204-30092020-1841 del 30/11/2020, riguardante tutte e tre le unità abitative.

Relativamente alla sanabilità delle difformità sopra riportate, anche a seguito di confronto avuto con l'Ufficio Tecnico Comunale e appurata la difficoltà nella ricostruzione chiara e precisa delle altezze riferite allo stato autorizzato, sarà necessario dimostrare il non avvenuto aumento volumetrico trattandosi di immobile sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (rif. art. 167 comma 4).

Fatto salvo quanto sopra, per la regolarizzazione delle opere interne, si può attestare che è possibile ottenere la regolarizzazione edilizia con un costo complessivo presumibile di circa € 5.000,00 compresi spese tecniche, diritti vari e oblazioni.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

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 risulta agibile.

- Autorizzazione Paesaggistica A.P. 8/2016 Prot. n. 7440 rilasciata il 14/06/2016 (mai ritirata) per "Costruzione nuova abitazione unifamiliare";
- Autorizzazione Paesaggistica A.P. 34/2017 Prot. n. 12956 rilasciata il 05/12/2017 per "Realizzazione abitazione bifamiliare";
- Autorizzazione Sismica 25/2017 Prot. n. 5402 rilasciata il 16/05/2018 per "Costruzione nuovo edificio residenziale - Loc. Campagnolo";
- Permesso di Costruire P.E. 26/2018 Prot. n. 6145 rilasciato il 06/06/2018 per "Realizzazione complesso residenziale - n. 3 unità in Loc. Campagnolo - 2° lotto lavori";
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*-17112020-1001 Prot. 0078353 del 17/11/2020;
- Permesso di Costruire n. 01458330204-30092020-1841 rilasciato il 30/11/2020 per "Variante al PdC 26/2018 relativo la costruzione di edificio plurifamiliare di 3 unità (2° lotto lavori) consistenti in modifiche distributive interne dei locali e conseguenti varianti esterne delle aperture".

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

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

Premesso che nelle istanze edilizie sopra riportate manca la verifica urbanistica volumetrica, dal sopralluogo effettuato si è riscontrata, rispetto a quanto indicato sugli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra indicate, la difformità relativa all'arretramento della porta di collegamento con l'unità abitativa (bene n. 1).

Si rimanda al medesimo capitolo del bene n. 1 per l'elencazione delle criticità rilevate nella successione dei



titoli abilitativi edilizi e per le considerazioni sulla sanabilità delle difformità.





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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11  
Villetta di testa in schiera trifamiliare ubicata in Comune di Cavriana, frazione Campagnolo, in Via Sant'Anna n. 11.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 317, Sub. 5, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 313.995,00

Criteri di stima:

l'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto della presente relazione di stima è il loro valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti o saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili compravenduti in loco in epoca recente, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni in oggetto. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq, determinato per diretto confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

Parametri di valutazione:

nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla valutazione, quali: quota di proprietà, stato di occupazione, posizione, giudizio di commerciabilità, servitù attive e passive, situazione urbanistica, superficie, livello delle finiture. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona è fortemente condizionato da una profonda stagnazione. La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq, sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuta in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare della zona.

Fonti di informazione:

Catasto di Mantova, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Comune di Cavriana, operatori locali del settore immobiliare, siti internet dedicati del settore immobiliare.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11  
Autorimessa al piano interrato di una villetta di testa in schiera trifamiliare ubicata in Comune di Cavriana, frazione Campagnolo, in Via Sant'Anna n. 11.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 317, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 66.000,00

Criteri di stima:

l'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto della presente relazione di stima è il loro valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti o saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili compravenduti in loco in epoca recente, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni in oggetto. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq, determinato per diretto confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

Parametri di valutazione:

nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla valutazione, quali: quota di proprietà, stato di occupazione, posizione, giudizio di commerciabilità, servitù attive e passive, situazione urbanistica, superficie, livello delle finiture. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona è fortemente condizionato da una profonda stagnazione. La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq, sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuta in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare della zona.

Fonti di informazione:

Catasto di Mantova, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Comune di Cavriana, operatori locali del settore immobiliare, siti internet dedicati del settore immobiliare.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Fabbricato civile<br>Cavriana (MN) - Via<br>Sant'Anna n. 11 | 285,45 mq                | 1.100,00 €/mq   | € 313.995,00       | 100,00%          | € 313.995,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Cavriana (MN) - Via<br>Sant'Anna n. 11               | 120,00 mq                | 550,00 €/mq     | € 66.000,00        | 100,00%          | € 66.000,00  |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 379.995,00 |

Valore di stima: € 379.995,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5000,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00   | %    |



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.

San Benedetto Po, li 04/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Alai Paolo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1 - Visure Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2 - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3 - Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4 - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6 - Autorizzazione Paesaggistica 8/2016 del 14/06/2016 (mai ritirata) con relativi allegati
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 - Autorizzazione Paesaggistica 34/2017 del 05/12/2017 con relativi allegati
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - Autorizzazione Sismica 25/2017 del 16/05/2018
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - Permesso di Costruire 26/2018 del 06/06/2018 con relativi allegati
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 10 - Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. BRTSRT62A25C406F-17112020-1001 del 17/11/2020 con relativi allegati
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 11 - Permesso di Costruire n. 01458330204-30092020-1841 del 30/11/2020 con relativi allegati



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11  
 Villetta di testa in schiera trifamiliare ubicata in Comune di Cavriana, frazione Campagnolo, in Via Sant'Anna n. 11.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 317, Sub. 5, Categoria A7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Cavriana l'area ove è ubicato l'immobile è così classificata: - AMBITI DI TRASFORMAZIONE A COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE; - BELLEZZE D'INSIEME Art. 136 c.l.c) e d) e Art. 157 del D.lgs. 42/2004 - D.M. Pubblica Istruzione 24.08.1966 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei colli storici ricadenti nel Comune di Cavriana"; - Perimetro del centro abitato ai sensi del D.lgs. 30.04.1992 n. 285 Codice della Strada.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11  
 Autorimessa al piano interrato di una villetta di testa in schiera trifamiliare ubicata in Comune di Cavriana, frazione Campagnolo, in Via Sant'Anna n. 11.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 317, Sub. 6, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Cavriana l'area ove è ubicato l'immobile è così classificata: - AMBITI DI TRASFORMAZIONE A COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE; - BELLEZZE D'INSIEME Art. 136 c.l.c) e d) e Art. 157 del D.lgs. 42/2004 - D.M. Pubblica Istruzione 24.08.1966 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei colli storici ricadenti nel Comune di Cavriana"; - Perimetro del centro abitato ai sensi del D.lgs. 30.04.1992 n. 285 Codice della Strada.

**Prezzo base d'asta: € 340.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 340.000,00**

| Bene N° 1 - Fabbricato civile                     |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 12, Part. 317, Sub. 5,<br>Categoria A7   | <b>Superficie</b> | 285,45 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si trova in buono stato conservativo.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Villetta di testa in schiera trifamiliare ubicata in Comune di Cavriana, frazione Campagnolo, in Via Sant'Anna n. 11.   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Dal "Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia" rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Cavriana in data 05/04/2024, allegato in calce, nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, risulta residenti il nucleo famigliare così composto: **** Omissis **** |                   |           |

| Bene N° 2 - Garage                                |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Cavriana (MN) - Via Sant'Anna n. 11   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 12, Part. 317, Sub. 6,<br>Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 120,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si trova in buono stato conservativo.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Autorimessa al piano interrato di una villetta di testa in schiera trifamiliare ubicata in Comune di Cavriana, frazione Campagnolo, in Via Sant'Anna n. 11.   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Dal "Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia" rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Cavriana in data 05/04/2024, allegato in calce, nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, risulta residenti il nucleo famigliare così composto: **** Omissis **** |                   |           |

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21/12/2023  
Reg. gen. 6112 - Reg. part. 4482  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 27/02/2024  
Reg. gen. 1020 - Reg. part. 717  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAVRIANA (MN) - VIA SANT'ANNA N. 11**

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21/12/2023  
Reg. gen. 6112 - Reg. part. 4482  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 27/02/2024  
Reg. gen. 1020 - Reg. part. 717  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura