

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	8
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	9
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1	18

In data 22/04/2024, il sottoscritto Ing. Savoldini Giovanni, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@libero.it, PEC giovanni.savoldini@ingpec.eu, Tel. 328 7688218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2024 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 Asola (MN) - via Largo Chiese 33
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33**

Si tratta della stima di appartamento sito al piano secondo di complesso condominiale ubicato in via Largo Chiese, in comune di Asola.

L'unità immobiliare è sita al piano secondo; si costituisce di soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto, con spazio esterno adibito a terrazzo.

Al piano terra si trova anche una cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



L'accesso all'immobile è avvenuto in data 27/05/2024 alle ore 11.30 alla presenza di uno dei due esecutati, sig. **** Omissis ****, e dell'inquilina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Si tratta di stima di box auto singolo sito all'interno di complesso condominiale in cui risulta collocato il bene 1.

L'accesso al box avviene mediante corsello comune condominiale da cui si accede mediante passo carraio in via Cadimarco 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

L'appartamento confina con vuoto su parti comuni su tre lati, ragioni sub. 20 e vano scale condominiale; la cantina con porticato comune, parti comuni, ragioni altra ditta subb. 20, 23, 54, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Il box confina con corsello comune, sub. 38, 40, 30, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,39 mq	73,74 mq	1	73,74 mq	2,70 m	2
Terrazza	21,90 mq	21,90 mq	0,3	6,57 mq	0,00 m	2
Cantina	7,49 mq	9,61 mq	0,5	4,80 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,85 mq	17,76 mq	0,5	8,88 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,88 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	8,88 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	398	19		A3	5	4.5	85 mq	244,03 €	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 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	398	39		C6	4	15	18 mq	43,38 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che in visura risulta indicato come indirizzo "via Largo Chiese 15". In fatto risulta invece l'accesso da via Cadimarco 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo complessivo, ben curato e conservato dagli attuali inquilini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Il garage si presenta in buone condizioni complessive, pronto all'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

L'immobile gode di parti comuni mediante la quali si accede ai vari spazi, il tutto come meglio descritto nell'elaborato planimetrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

L'immobile gode di parti comuni mediante la quali si accede ai vari spazi, il tutto come meglio descritto nell'elaborato planimetrico. Al box si accede mediante corsello comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

Servitù non segnalate; presenza di parti comuni negli spazi condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Servitù non segnalate; presenza di parti comuni negli spazi condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

Struttura realizzata tra fine anni 90 e primi anni 2000; serramenti in legno, pavimenti simil ceramica; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas; presenza di impianto di condizionamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Struttura realizzata tra fine anni 90 e primi anni 2000; il box presenta pavimento in cemento e basculante metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2017
- Scadenza contratto: 14/07/2025
- Scadenza disdetta: 14/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile risulta locato al sig. **** Omissis **** e alla sua famiglia (moglie e figlia minore) con contratto di locazione opponibile.

Il canone in essere risulta congruo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2017
- Scadenza contratto: 14/07/2025
- Scadenza disdetta: 14/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile risulta locato al sig. **** Omissis **** e alla sua famiglia (moglie e figlia minore) con contratto di locazione opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/2002 al 09/07/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rossi	22/04/2002	115528	15126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/05/2002	2067	1374
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/07/2008	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Acquaroni	09/07/2008			39774	11954
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	28/07/2008			3864	2335
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/2002 al 09/07/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rossi	22/04/2002	115528	15126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/05/2002	2067	1374
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Acquaroni	09/07/2008	39774	11954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/07/2008	3864	2335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ** il 27/05/2011
Reg. gen. 2521 - Reg. part. 500
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 11/03/2024
Reg. gen. 1720 - Reg. part. 1229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Il certificato notarile del notaio dottor Francesca Romana Giordano notaio in Milano, via Tommaso da Cazzaniga n. 9/4, riporta anche ipoteca giudiziale del 21/3/2012 nn. 1183/151 cancellata con annotazione n. 7 del 10/1/2014 (cancellazione totale) e ipoteca giudiziale del 29/2/2012 nn. 881/114 cancellata con annotazione n. 6 del 10/1/2014 (cancellazione totale) oltre a ipoteca volontaria iscritta in data 28/7/2008 nn. 3865/844 cancellata con annotazione n. 516 del 4/9/2009, cancellazione totale eseguita il 7/9/2009.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ** il 27/05/2011
Reg. gen. 2521 - Reg. part. 500
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 11/03/2024
Reg. gen. 1720 - Reg. part. 1229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Il certificato notarile del notaio dottor Francesca Romana Giordano notaio in Milano, via Tommaso da Cazzaniga n. 9/4, riporta anche ipoteca giudiziale del 21/3/2012 nn. 1183/151 cancellata con annotazione n. 7 del 10/1/2014 (cancellazione totale) e ipoteca giudiziale del 29/2/2012 nn. 881/114 cancellata con annotazione n. 6 del 10/1/2014 (cancellazione totale) oltre a ipoteca volontaria iscritta in data 28/7/2008 nn. 3865/844 cancellata con annotazione n. 516 del 4/9/2009, cancellazione totale eseguita il 7/9/2009.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

Complesso inserito in area oggetto di Piano di recupero "Cumarino" pratica 159/1997 e oggetto di opere di urbanizzazione pratica edilizia 169/1998 ditta Finedil srl.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Complesso inserito in area oggetto di Piano di recupero "Cumarino" pratica 159/1997 e oggetto di opere di urbanizzazione pratica edilizia 169/1998 ditta Finedil srl.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

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.

A seguito accesso atti svolto presso il comune di Asola in data 20/05/2024, si rinvenivano le seguenti pratiche edilizie:

- complesso costruito in forza a pratica edilizia 147/1998 concessione edilizia rilasciata in data 24/11/98 denominato "Le Corti di San Pietro"
- successiva DIA in variante prot. 11131 del 18/8/2000
- abitabilità del 12/9/2001 prot. 12451

Più di recente l'edificio condominiale è stato oggetto di pratiche edilizie di minore importanza quale la CIA per manutenzione straordinaria per intonaci esterni fabbricato prot. 16751/2011 del 21/9/2011.

Si può attestare la conformità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

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.

A seguito accesso atti svolto presso il comune di Asola in data 20/05/2024, si rinvenivano le seguenti pratiche edilizie:

- complesso costruito in forza a pratica edilizia 147/1998 concessione edilizia rilasciata in data 24/11/98 denominato "Le Corti di San Pietro"
- successiva DIA in variante prot. 11131 del 18/8/2000
- abitabilità del 12/9/2001 prot. 12451

Più di recente l'edificio condominiale è stato oggetto di pratiche edilizie di minore importanza quale la CIA per manutenzione straordinaria per intonaci esterni fabbricato prot. 16751/2011 del 21/9/2011.

Si può attestare la conformità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 305,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I dati sono stati desunti a seguito corrispondenza con lo studio di Amministrazione condominiale che segue il condominio.

Per l'anno 2023 si è sostenuta una spesa pari a 577,93€ (ma come indicato in corrispondenza più alta e anomala rispetto allo standard essendo state inserite fatture di anni precedenti e lavori di sistemazione generale). Più linearmente la spesa media è pari a circa 200 euro annui (come previsto nel 2024); restano residui euro 105 da saldare relativi all'annualità 2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ved. bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33**

Si tratta della stima di appartamento sito al piano secondo di complesso condominiale ubicato in via Largo Chiese, in comune di Asola. L'unità immobiliare è sita al piano secondo; si costituisce di soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto, con spazio esterno adibito a terrazzo. Al piano terra si trova anche una cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 19, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 77.000,00

L'indagine di mercato svolta conferma la presenza di un mercato immobiliare che sta subendo una fase di rallentamento dovuto principalmente all'aumento dei tassi di interesse che rende più difficile l'acquisto di immobili. Per abitazioni civili in ottimo stato il range parametrico è tra 750 e 1.100 €/mq. L'unità immobiliare in oggetto si presta sia per acquirenti privati sia per acquirenti investitori, stante lo status di immobile locato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, l'attuale congiuntura economica, si identifica nel valore pari a 900€/mq il parametro di stima dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1**

Si tratta di stima di box auto singolo sito all'interno di complesso condominiale in cui risulta collocato il bene 1. L'accesso al box avviene mediante corsello comune condominiale da cui si accede mediante passo carraio in via Cadimarco 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 39, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Ved. indagine di mercato svolta per il bene 1; si conferma il valore indicato (stante che la superficie risulta raggugliata).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Asola (MN) - via Largo Chiese 33	85,11 mq	900,00 €/mq	€ 76.599,00	100,00%	€ 77.000,00
Bene N° 2 - Garage Asola (MN) - via Cadimarco 1	8,88 mq	900,00 €/mq	€ 7.992,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 85.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Asola, li 07/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 1: visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 2: planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 3: estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - elenco subalterni ed elaborato planimetrico
- ✓ Foto - ALLEGATO 5: fotografie
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 6: regolarità edilizia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7: contratto di locazione opponibile
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - corrispondenza con amministratore di condominio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Largo Chiese 33

Si tratta della stima di appartamento sito al piano secondo di complesso condominiale ubicato in via Largo Chiese, in comune di Asola. L'unità immobiliare è sita al piano secondo; si costituisce di soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto, con spazio esterno adibito a terrazzo. Al piano terra si trova anche una cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 19, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Complesso inserito in area oggetto di Piano di recupero "Cumarino" pratica 159/1997 e oggetto di opere di urbanizzazione pratica edilizia 169/1998 ditta Finedil srl.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - via Cadimarco 1

Si tratta di stima di box auto singolo sito all'interno di complesso condominiale in cui risulta collocato il bene 1. L'accesso al box avviene mediante corsello comune condominiale da cui si accede mediante passo carraio in via Cadimarco 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 39, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Complesso inserito in area oggetto di Piano di recupero "Cumarino" pratica 159/1997 e oggetto di opere di urbanizzazione pratica edilizia 169/1998 ditta Finedil srl.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Asola (MN) - via Largo Chiese 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	85,11 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo complessivo, ben curato e conservato dagli attuali inquilini.		
Descrizione:	Si tratta della stima di appartamento sito al piano secondo di complesso condominiale ubicato in via Largo Chiese, in comune di Asola. L'unità immobiliare è sita al piano secondo; si costituisce di soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto, con spazio esterno adibito a terrazzo. Al piano terra si trova anche una cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Asola (MN) - via Cadimarco 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 39, Categoria C6	Superficie	8,88 mq
Stato conservativo:	Il garage si presenta in buone condizioni complessive, pronto all'uso.		
Descrizione:	Si tratta di stima di box auto singolo sito all'interno di complesso condominiale in cui risulta collocato il bene 1. L'accesso al box avviene mediante corsello comune condominiale da cui si accede mediante passo carraio in via Cadimarco 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA LARGO CHIESE 33

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ** il 27/05/2011
Reg. gen. 2521 - Reg. part. 500
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 11/03/2024
Reg. gen. 1720 - Reg. part. 1229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CADIMARCO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ** il 27/05/2011
Reg. gen. 2521 - Reg. part. 500
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 11/03/2024
Reg. gen. 1720 - Reg. part. 1229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****