
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Araldi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

In data 16/05/2025, il sottoscritto Arch. Araldi Giuseppe, con studio in Piazza Bertazzolo 8 - 46100 - Mantova (MN), email info@araldiarchitettura.it, PEC giuseppe.araldi@archiworldpec.it, Tel. 0376 366931, Fax 0376 329698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Piazza Cesare Battisti 106, piano T

DESCRIZIONE

PREMESSA

La struttura oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione è un fabbricato ad uso abitativo sito nel Comune di Moglia – Loc. Bondanello alla via C. Battisti 105/106 e Via IV Novembre n.180/182/194, gravemente danneggiato a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Il fabbricato oggetto dell'intervento si compone di diverse unità immobiliari di cui una, al piano terra, a destinazione commerciale, tutte le altre ad uso abitativo.

Il manufatto si compone di una porzione a due piani più sottotetto, di una parte a tre piani più sottotetto parzialmente abitabile e di una ultima parte a due piani di cui il secondo mansardato.

L'immobile oggetto della presente esecuzione, la cui totale demolizione e ricostruzione è finita nel 2023, è composto da un bilocale al piano terra così ripartito:

PT: Ingresso - Soggiorno /Cucina – Bagno – Letto- Una piccola area esterna esclusiva sul retro di circa mq. 4,60 e una dinanzi la facciata d'ingresso di via /piazza C. Battisti di circa mq. 33,00.

La superficie convenzionale dei beni pignorati risulta essere di circa mq. 59,50.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in Frazione di Bondanello del Comune di Moglia (MN), al civico n° 106 di Piazza Battisti C.

La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti.

IL complesso immobiliare è:

- dotato dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia.
- servito da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 200 metri.
- il bene pignorato NON è provvisto di posto auto / garage.
- disponibile ampia area di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

SOPRALLUOGO

Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 18/06/2025, alla presenza dell'impresa esecutrice dei lavori di costruzione è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Piazza Cesare Battisti 106, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Relativamente al Regime Patrimoniale dell'esecutato si rileva:

- Nel certificato Notarile allegato alla procedura NON è specificato il Regime Patrimoniale.
 - Nei Certificati Demografici allegati NON è specificato il Regime Patrimoniale.
 - Che la diversa Legislazione vigente nelle varie Nazioni non permette la certezza del Regime Patrimoniale praticato poiché non è obbligatorio la dichiarazione nella trascrizione nel Registro Italiano degli Atti di Matrimonio del Regime praticato per matrimoni contratti all'estero.
- Data la non chiara situazione sopra motivata, il Presente CTU non è in grado di affermare con certezza il Regime Patrimoniale.

CONFINI

BENE 1) - Fg. 7 mapp. 435 sub. 4 (A/2) (Precedentemente accatastato al Fog. 7 Part 134 Sub 321)

Confini da Nord in senso orario:

- Strada 4 Novembre
- Altra ditta, unità abitativa sub 9 (ex 325)
- BCNC sub 3 (ex 329)
- Altra ditta, unità abitativa sub 1 (ex 322)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,30 mq	55,50 mq	0	59,50 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				59,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2023 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 435, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. VANI 3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 201,42 Piano T

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per Maggior Approfondimenti sulla storia Ipotecaria VEDASI l'allegato Certificato Notarile a magistero della Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

I dati presenti in perizia si riferiscono a quelli attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	435	4		A2	4	vani 3	60 mq	201,42 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, si è riscontrato, relativamente alla parte edificata, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Al contrario per l'area esterna scoperta, prospiciente la strada provinciale via 4 Novembre, si è riscontrata una differenza di superficie tra lo stato materializzato e quello indicato sulla mappa catastale di circa mq. 4,60. Da un doveroso approfondimento presso il catasto e l'ufficio tecnico comunale sono state rinvenute anche le mappe d'impianto catastale originarie del 1954, allegate in perizia, dalle quali si sono successivamente presi i riferimenti per le successive mappature avvenute negli anni fino all'attuale elaborato planimetrico e mappa catastale del 2023.

Da notizie da parte dell'ufficio tecnico comunale che l'ente non ha eseguito nessun procedimento di esproprio per l'area interessata, quindi si può verosimilmente dedurre che i vari lavori stradali succeduti negli anni, hanno occupato e sottratto longitudinalmente pezzi di proprietà privata.

Il CTU ritiene di non intervenire con frazionamenti poiché non inciderebbero più di tanto sia sul valore di stima che sulla realtà materializzata.

La difformità riscontrata tra lo stato dei luoghi e quello che risulta dai documenti catastali nella valutazione generale dell'immobile pignorato non comporta sostanziali disuguaglianze dei valori di stima. Si precisa inoltre che nella valutazione dell'area privata in esclusiva è stata calcolata la superficie reale materializzata.

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento vi è stato congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile pignorato risulta ad oggi libero da persone e cose.

STATO CONSERVATIVO

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato ottimo in quanto è una costruzione nuova dovuta alla demolizione e ricostruzione del vecchio fabbricato manomesso dal terremoto del 2012. Impianti tecnologici vista sembrerebbero a norma con i relativi certificati di collaudo e tutti perfettamente funzionanti. (i vari certificati sono presenti presso l'ufficio tecnico del comune)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale ma ha parti comuni con altre unità immobiliari di altre ditte.

Parti comuni BCNC:

Il trasferimento dell'immobile comporterà il trasferimento della comproprietà indivisa del BCNC, bene comune ai restanti beni di pertinenza di cui al mapp. 435 sub 3-5-6-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tecnica Costruttiva

- Fondazioni continue in getto di c.a.
- Struttura sismo portante in c.a.
- Solai sono prefabbricati ed in latero-cemento.
- La struttura sismo delle scale in c.a.
- Solaio di copertura in latero-cemento.
- La copertura è a falde con sovrastante manto di coppi in laterizio.
- Le pareti perimetrali e del solaio di copertura sono realizzate con isolamento termico di cm. 10
- Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate.
- I pavimenti in ceramica.
- Le lattonerie sono in rame.

L' Unità Abitativa presenta le seguenti dotazioni e rifiniture:

- pavimenti in ceramica monocottura 25x60, nei bagni ceramica 30x60 così pure i rivestimenti, per una altezza di mt 1,60 circa,
- battiscopa in ceramica h=cm 8;
- pareti tinteggiate su intonaco civile.
- finestre e porte finestre in Pino Di Svezia tinta noce con vetri tipo " termopan" e oscuri esterni a due ante in legno e inferiate;
- bancali esterni ed interni in marmo;
- porte interne in legno tamburato;
- porta ingresso blindata;

-I servizi igienici sono dotati di sanitari costituiti da: lavabo, doccia, wc, bidet.
 -rubinetteria di serie;
 -L'appartamento è dotato di impianti: elettrico, idrotermosanitario, riscaldamento invernale autonomo. L'impianto elettrico, di tipo civile, è completo con condotti e scatole di derivazione ad incasso; le dotazioni delle varie stanze sono complete di ogni servizio e presentano frutti di media qualità; è altresì presente quadro elettrico con il salvavita.
 -L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con termosifoni metallici ed è alimentato da caldaia a metano posta all'interno dell'Unità Abitativa (cucina). Sono installati sistemi di termoregolazione nei singoli locali.
 -Gli impianti idrotermosanitari ed elettrici sono dotati di certificazione di conformità rilasciata dagli installatori. Detti certificati sono presenti nella documentazione delle relative pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune.

OSSERVAZIONI

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato Ottimo; è doveroso comunque verificare la presenza di umidità e muffa presenti a piedi della parete adiacente ad altra unità abitativa della camera da letto. Tutto ciò è stato considerato nella valutazione di stima delle singole unità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/06/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero da cose e persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/2006 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Compra-Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Binelli Mario	24/06/2006	97238	19004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	31/03/2006	5547	3079
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà i cui beni nel tempo hanno subito frazionamenti, divisioni e cambio di proprietà e d'uso.

A tutto il giorno 12/05/2025 gli immobili risultavano di piena proprietà **** Omissis **** Nato in Pakistan (EE) il 17/04/1982 - residente in Suzzara **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'esecutato **** Omissis ****, sopra generalizzato, le proprietà dei beni degli immobili oggetto dell'esecuzione, è pervenuta con atto di compravendita del 24/03/2006 numero di repertorio 97238/19004 Notaio Binelli Mario sede Gonzaga (MN) e trascritto il 31/03/2006 ai n.ri 5547/3079 da potere BIBI Parveen (CF: BBIPVN63B41Z236Y) per la quota di proprietà 1/1.

La BIBI Parveen (CF: BBIPVN63B41Z236Y) a sua volta acquistava dalle sorelle Fava per una quota di ¼ ciascuna con atto del 09/07/2004 numero di repertorio 91944/17271 Notaio Binelli Mario sede Gonzaga (MN) e trascritto in data 16/07/2004 nn. 1068/6582.

Per Ulteriori e Maggior Approfondimenti sulla storia Ipotecaria VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 14/05/2025, con riscontri sino al 12/05/2025, a ministero del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 31/03/2006
Reg. gen. 5548 - Reg. part. 1542
Importo: € 82.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Binelli Mario
Data: 24/03/2006
N° repertorio: 97239
N° raccolta: 19005

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 09/08/2011
Reg. gen. 10561 - Reg. part. 6391
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 12/05/2025
Reg. gen. 6153 - Reg. part. 4347

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Oneri di Cancellazione a carico della procedura

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate

NORMATIVA URBANISTICA

Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno.

Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 11/07/2007 con D.C.C. n°38, e la variante approvata in data 24/07/2013 con D.C.C. n°29 il compendio è stato inserito in zona:

ZONA Tc2 – Aree prevalentemente residenziali di completamento e media densità, art. 8 del Piano delle Regole

I principali indici Urbanistici sono:

- Uf 2,5 mc/mq - - Hmax 10,50 (tre piani Fuori Terra)

VINCOLI:

-Il complesso immobiliare ricade in zona tutelata sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: Classe di sensibilità paesistica bassa: 2

-L'area interessata interferisce con corsi d'acqua e relative fasce di rispetto e/o aree del demanio idrico sottoposte alle norme di polizia idraulica di cui al R.D. 523/1904, al R.R. 3/2010 e alla d.g.r. 4229/2015 e/o con le aree del demanio della navigazione interna (demanio lacuale e idroviario) di cui al R.R. n. 9/2015 e pertanto è stata acquisita la concessione demaniale/nulla osta idraulico rilasciata/o da Agenzia Interregionale per il fiume Po con prot. 195/2021A/A in data 03/03/2021.

IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

ATTI DI ASSENSO EDILIZIO

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti in relazione ai beni pignorati, sono emersi i sottostanti Titoli Edilizi dalle pratiche edilizie che il Comune ha messo a disposizione:

Atti Principali:

Nuova Costruzione derivante da demolizione e ricostruzione del precedente immobile danneggiato irreperibilmente dal sisma del 2012:

- All. 1) 2014 Permesso di Costruire del 12/06/2018 - Procedimento n° 2014 /1890 MGE – Prot. Sicra 5429
“Progetto per ristrutturazione attraverso la demolizione e fedele ricostruzione di un complesso immobiliare sito in Moglia- loc. Bondanello – Piazza C. Battisti 105-106 e via 4 Novembre n° 180-182-194 (Foglio 7 – Mapp. 134 – Sub 311-312-313-314-315-36-321)”
- All. 2) 2015 Autorizzazione Paesaggistica del 02/09/2016
- All. 3) 2021 Proroga inizio lavori del 28/09/2021
- All. 4) 2023 Collaudo Statico del 12/04/2023
- All. 5) 2023 Certificato Agibilità del 17/07/2023
- All. 6) 2023 Fine Lavori del 01/09/2023
- All. 7) 2022 CILA - 2022/123 MGE del 01/09/2023 – per contributi opere “Superbonus”.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle Verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate (Catasto), presso il Comune di appartenenza delle Unità Immobiliari in esame mediante l'accesso agli atti tecnici contenuti nelle varie Pratica Edilizie, identificando quella iniziale nel Procedimento n° 2014/1890 MGE – Prot. Sicra 5429 e, nonché dai sopralluoghi eseguiti al fine di verificare il sussistere o meno della conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, NON è emerso alcuna diversità e/o difformità tra il quanto si rinviene come “insieme costruito” e le planimetrie progettuali di cui alla concessione sopra menzionata.
Allo Stato Attuale l'immobile pignorato risulta CONFORME ai Titoli Edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal tecnico competente Ing. Alessandro Picchietti
Bene N° 1 – Appartamento:

-sito in Piazza Battisti Cesare 106 Bondanello – Moglia (MN) –

-accatastato al Fog. 7 mapp. 435 Sub 4 (A/ 2)

-APE codice identificativo: 2003500011123 - Classe Energetica A3 con valore EP, nren 45,17 kWh/mqanno, con scadenza al 07/07/2033

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il complesso immobiliare non è dotato di regolamento condominiale, ma solo di ripartizione in millesimi per le spese condominiali direttamente gestite dai condomini stessi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Piazza Cesare Battisti 106, piano T
PREMESSA La struttura oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione è un fabbricato ad uso abitativo sito nel Comune di Moglia – Loc. Bondanello alla via C. Battisti 105/106 e Via IV Novembre n.180/182/194, gravemente danneggiato a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012. Il fabbricato oggetto dell'intervento si compone di diverse unità immobiliari di cui una, al piano terra, a destinazione commerciale, tutte le altre ad uso abitativo. Il manufatto si compone di una porzione a due piani più sottotetto, di una parte a tre piani più sottotetto parzialmente abitabile e di una ultima parte a due piani di cui il secondo mansardato. L'immobile oggetto della presente esecuzione, la cui totale demolizione e ricostruzione è finita nel 2023, è composto da un bilocale al piano terra così ripartito: PT: Ingresso - Soggiorno /Cucina – Bagno – Letto- Una piccola area esterna esclusiva sul retro di circa mq. 4,60 e una dinanzi la facciata d'ingresso di via /piazza C. Battisti di circa mq. 33,00.

La superficie convenzionale dei beni pignorati risulta essere di circa mq. 59,50.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in Frazione di Bondanello del Comune di Moglia (MN), al civico n° 106 di Piazza Battisti C. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. IL complesso immobiliare è: - dotato dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. - servito da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 200 metri. - il bene pignorato NON è provvisto di posto auto / garage. - disponibile ampia area di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

SOPRALLUOGO

Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 18/06/2025, alla presenza dell'impresa esecutrice dei lavori di costruzione è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 435, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

- Il Valore del Bene Indicato Si Intende Esclusivamente a CORPO.
- Il Valore Unitario è solo INDICATIVO
- La Superficie della Consistenza per il calcolo del Valore del bene è Stata Arrotondata
- Per la DETERMINAZIONE e PROCEDIMENTO del VALORE di STIMA Vedasi l'allegato: "Appendice"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moglia (MN) - Piazza Cesare Battisti 106, piano T	59,50 mq	1.210,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

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.

Mantova, li 15/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Araldi Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 101 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA
- ✓ N° 102 Altri allegati - CHECK-LIST
- ✓ N° 103 Altri allegati - ELENCO BENI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALBO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - APPENDICE: (Determinazione dei Valori Tecnici. Estimativi ed Economici)
- ✓ N° 3 Altri allegati - UBICAZIONE
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Altri allegati - VARIAZIONI CATASTALI (non presente)
- ✓ N° 7 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - TAVOLE DI PROGETTO
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICHE IPOCATASTALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICAZIONI VARIE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Piazza Cesare Battisti 106, piano T
PREMESSA La struttura oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione è un fabbricato ad uso abitativo sito nel Comune di Moglia – Loc. Bondanello alla via C. Battisti 105/106 e Via IV Novembre n.180/182/194, gravemente danneggiato a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012. Il fabbricato oggetto dell'intervento si compone di diverse unità immobiliari di cui una, al piano terra, a destinazione commerciale, tutte le altre ad uso abitativo. Il manufatto si compone di una porzione a due piani più sottotetto, di una parte a tre piani più sottotetto parzialmente abitabile e di una ultima parte a due piani di cui il secondo mansardato. L'immobile oggetto della presente esecuzione, la cui totale demolizione e ricostruzione è finita nel 2023, è composto da un bilocale al piano terra così ripartito: PT: Ingresso - Soggiorno /Cucina – Bagno – Letto- Una piccola area esterna esclusiva sul retro di circa mq. 4,60 e una dinanzi la facciata d'ingresso di via /piazza C. Battisti di circa mq. 33,00. La superficie convenzionale dei beni pignorati risulta essere di circa mq. 59,50.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in Frazione di Bondanello del Comune di Moglia (MN), al civico n° 106 di Piazza Battisti C. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. IL complesso immobiliare è: - dotato dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. - servito da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 200 metri. - il bene pignorato NON è provvisto di posto auto / garage. - disponibile ampia area di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

SOPRALLUOGO

Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 18/06/2025, alla presenza dell'impresa esecutrice dei lavori di costruzione è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 435, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno. Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 11/07/2007 con D.C.C. n°38, e la variante approvata in data 24/07/2013 con D.C.C. n°29 il compendio è stato inserito in zona: ZONA Tc2 – Aree prevalentemente residenziali di completamento e media densità, art. 8 del Piano delle Regole.

I principali indici Urbanistici sono: - Uf 2,5 mc/mq - - Hmax 10,50 (tre piani Fuori Terra)

VINCOLI: -Il complesso immobiliare ricade in zona tutelata sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: Classe di sensibilità paesistica bassa: 2 -L'area interessata interferisce con corsi d'acqua e relative fasce di rispetto e/o aree del demanio idrico sottoposte alle norme di polizia idraulica di cui al R.D. 523/1904, al R.R. 3/2010 e alla d.g.r. 4229/2015 e/o con le aree del demanio della navigazione interna (demanio lacuale e idroviario) di cui al R.R. n. 9/2015 e pertanto è stata acquisita la concessione demaniale/nulla osta idraulico rilasciata/o da Agenzia Interregionale per il fiume Po con prot. 195/2021A/A in data 03/03/2021.

IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Moglia (MN) - Piazza Cesare Battisti 106, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 435, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	59,50 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato ottimo in quanto è una costruzione nuova dovuta alla demolizione e ricostruzione del vecchio fabbricato manomesso dal terremoto del 2012. Impianti tecnologici vista sembrerebbero a norma con i relativi certificati di collaudo e tutti perfettamente funzionanti. (i vari certificati sono presenti presso l'ufficio tecnico del comune)		
Descrizione:	PREMESSA La struttura oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione è un fabbricato ad uso abitativo sito nel Comune di Moglia – Loc. Bondanello alla via C. Battisti 105/106 e Via IV Novembre n.180/182/194, gravemente danneggiato a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012. Il fabbricato oggetto dell'intervento si compone di diverse unità immobiliari di cui una, al piano terra, a destinazione commerciale, tutte le altre ad uso abitativo. Il manufatto si compone di una porzione a due piani più sottotetto, di una parte a tre piani più sottotetto parzialmente abitabile e di una ultima parte a due piani di cui il secondo mansardato. L'immobile oggetto della presente esecuzione, la cui totale demolizione e ricostruzione è finita nel 2023, è composto da un bilocale al piano terra così ripartito: PT: Ingresso - Soggiorno /Cucina – Bagno – Letto- Una piccola area esterna esclusiva sul retro di circa mq. 4,60 e una dinanzi la facciata d'ingresso di via /piazza C. Battisti di circa mq. 33,00. La superficie convenzionale dei beni pignorati risulta essere di circa mq. 59,50. UBICAZIONE Il compendio immobiliare è ubicato in Frazione di Bondanello del Comune di Moglia (MN), al civico n° 106 di Piazza Battisti C. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. IL complesso immobiliare è: - dotato dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. - servito da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 200 metri. - il bene pignorato NON è provvisto di posto auto / garage. - disponibile ampia area di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa. SOPRALLUOGO Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 18/06/2025, alla presenza dell'impresa esecutrice dei lavori di costruzione è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 31/03/2006
Reg. gen. 5548 - Reg. part. 1542
Importo: € 82.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Binelli Mario
Data: 24/03/2006
N° repertorio: 97239
N° raccolta: 19005

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 09/08/2011
Reg. gen. 10561 - Reg. part. 6391
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 12/05/2025
Reg. gen. 6153 - Reg. part. 4347
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****