
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parma Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Mantova (MN) - Via Degli Spalti 2.....	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via XXIV Aprile.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Consistenza	12
Dati Catastali	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	18

Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2021 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 440.000,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.000.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Mantova (MN) - Via Degli Spalti 2	24
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via XXIV Aprile	25

INCARICO

In data 21/06/2021, il sottoscritto Arch. Parma Massimo, con studio in Via Teatro Vecchio, 13 - 46100 - Mantova (MN), email archi.max@libero.it, PEC massimo.parma@archiworldpec.it, Tel. 348 5296872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Mantova (MN) - Via Degli Spalti 2
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via XXIV Aprile

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DEGLI SPALTI 2

Complesso immobiliare costituito da un edificio in corso di costruzione con solo la struttura portante realizzata, area di pertinenza e lotto di terreno adiacente.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIV APRILE

Terreni edificabile, non urbanizzato, a destinazione residenziale con limitazioni dovute a fasce di rispetto cimiteriale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Mantova (MN) - Via Degli Spalti 2

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)

CONFINI

Confini: Strada Degli Spalti, altro foglio catastale, particelle 47, 67, 45, 58, 36, 484, 483, 32 e 33.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio in corso di costruzione	3240,00 mq	3240,00 mq	1,00	3240,00 mq	0,00 m	
Terreno di pertinenza (mapp. 19)	5040,00 mq	5040,00 mq	0,10	504,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3744,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3744,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la consistenza dell'edificio in corso di costruzione è stata desunta dagli elaborato grafici allegati alla pratica edilizia.

La consistenza della particella 19 è stata desunta dalla visura catastale.

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	30	7		F3					S1-T-1-2-3	
	7	30	8		F3					S1	
	7	30	9		F3					S1-T-1-2-3	
	7	614			F3					T	
	7	613			F3					T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	19				Prato irriguo	2	5040 mq	42,17 €	41,65 €	

Corrispondenza catastale

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

La proprietà ricomprende anche le particelle 615 e 616 attualmente identificare come Beni Comuni Non Censibili.

PRECISAZIONI

Si specifica che le particelle 615 e 616 attualmente censite come Beni Comuni Non Censibili rappresentano una porzione dell'area di pertinenza dell'edificio principale di cui alla particella 30.

Si segnala che a seguito delle indagini catastali eseguite è emerso che:

- la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare censita in Comune di Mantova al foglio 7 particella 31 non corrisponde al bene pignorato ma ad altra proprietà;
- occorre procedere alla redazione delle pratiche catastali per il corretto allineamento delle planimetrie

catastali;

c) la particella 31 comunque non risulta più presente nel Catasto Terreni (e conseguentemente dovrebbe essere soppressa anche al Catasto Fabbricati) trattandosi del vecchio sedime di una abitazione, demolita e annessa all'edificio in corso di costruzione di cui al pignoramento.

A seguito autorizzazione ricevuta dal G.E. sono state eseguite le seguenti operazioni catastali:

- variazione prot. MN0006415 del 24/02/2022 per soppressione particella 31, presente nell'atto di pignoramento, ma non più esistente;
- variazione prot. MN0006843 del 28/02/2022 per corretta rappresentazione nell'elaborato planimetrico dei mappali 615 e 616, identificati come Beni Comuni Non Censibili;
- Tipo Mappale prot. 2022/6649 del 23/02/2022 per la corretta rappresentazione nell'estratto di mappa dell'edificio.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio è in corso di costruzione. Risultano realizzate solo le strutture portanti perimetrali del complesso in progetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Dagli atti di provenienza non emergono servitù gravanti l'immobile.

Si segnala che la particella 19 è gravata da convenzione edilizia per atto Notaio Cavandoli Stanislao del 12/11/2004 rep. 73844, trascritta il 19/11/2004 ai nn.ri RG 16927 e RP 10034 a favore del Comune di Mantova.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sull'area è presente un edificio costituito dal solo involucro esterno, privo di impianti, serramenti, ecc.
Per l'area di pertinenza e il lotto contiguo si allega estratto di mappa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 19/12/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Molinari Daniele	19/12/1995	36643	5403
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/12/1995	11223	7723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	08/01/1996	87	
Dal 09/04/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Araldi Omero	09/04/2002	61733	12658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/04/2002	5302	3296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	26/04/2002	1740	

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 specifica che con l'atto del 19/12/1995 a rogito Notaio Daniele Molinari venivano acquistate le particelle 19 e quanto oggi accatastato con i numeri 30 sub. 7, 8 e 9 e le particelle 613 e 615.

Con l'atto del 09/04/2002 a rogito Notaio Omero Araldi veniva acquistato quanto censito con particella 31.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 24/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 12/12/2001
Reg. gen. 15344 - Reg. part. 3041
Importo: € 3.873.426,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.582.284,49
Rogante: Notaio Araldi Omero
Data: 03/12/2001
N° repertorio: 61020
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 08/02/2007
Reg. gen. 2568 - Reg. part. 553
Importo: € 4.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Notaio Massimo Bertolucci
Data: 01/02/2007
N° repertorio: 58627
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 19/06/2012
Reg. gen. 6289 - Reg. part. 851
Importo: € 1.650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Notaio Egidio Ferrara
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 14295
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 27/09/2013
Reg. gen. 9412 - Reg. part. 1150
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.537.807,83

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 02/04/2021
Reg. gen. 3875 - Reg. part. 2848
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 7 Mapp. 19:

- Aree per attività economiche:

- art. D20 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica media:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.1

Fg. 7 Mapp. 30-614-616:

- parte: Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Ex Moietta" approvato con D.C.C. n.94 del 04.10.2004) che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto (Tav. 2):

- art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

- parte: Aree per attività economiche:

- art. D20 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica media:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.1

Fg. 7 Mapp. 613-615:

Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Ex Moietta" approvato con D.C.C. n.94 del 04.10.2004)

Classe di sensibilità paesaggistica media:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.1

I mappali risultano interessati dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Dall'esame della documentazione recuperata dall'accesso agli atti sono state recuperate le seguenti informazioni:

- Provvedimento autorizzativo unico n. 26/08, P.G. 22682/07, prot. 6117/08 del 26/02/2008 per la demolizione, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso;

- Provvedimento autorizzativo unico n. 27/08, P.G. 22451/07 del 26/02/2008 per variante all'autorizzazione paesaggistica n. 56/06 e DIA in data 02/08/2006 e variante al permesso di costruire allegato alla D.C.C. 48/04 P.G. 17294/03.

Si specifiche che i titoli edilizi indicati non risultano più in corso di validità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Attualmente sull'area è presente il complesso immobiliare come da progetto approvato. I lavori non risultano terminati in quanto è stato realizzato solo l'involucro esterno e non risultano realizzate le partizioni interne, inoltre è privo di qualsiasi finitura, impianto, serramento, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità completo.

Vista l'epoca di costruzione del manufatto e lo stato dei lavori si segnala che per la ripresa degli stessi dovrà essere presentata apposita pratica edilizia, previo confronto con la Pubblica Amministrazione in merito agli impegni assunti da parte del precedente sviluppatore immobiliare e probabilmente non assolti in modo completo.

Dovranno inoltre essere verificate le strutture portanti e in caso di completamento prevedere dei lavori di adeguamento sismico sulla base degli aggiornamenti normativa.

Lo sviluppo della particella 19, soggetta a convenzione edilizia, dovrà essere concordata nuovamente con l'Amministrazione Pubblica a seguito della modifica degli strumenti urbanistici e della perdita di validità della convenzione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via XXIV Aprile

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	51080,00 mq	51080,00 mq	1,00	51080,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				51080,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51080,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la consistenza è stata desunta dalle visure catastali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	64				Frutteto	1	1920 mq	36,1 €	19,83 €	
12	65				Bosco ceduo	1	1230 mq	1,01 €	0,38 €	
12	83				Seminativo arborato		12400 mq	115,29 €	70,44 €	
12	101				Seminativo	1	3550 mq	31,18 €	20,17 €	
12	154				Seminativo arborato	2	8635 mq	80,28 €	49,06 €	
12	156				Seminativo arborato	2	20285 mq	188,6 €	115,24 €	
12	158				Orto irriguo	U	3060 mq	96,52 €	47,41 €	

Corrispondenza catastale

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Dagli atti di provenienza non emergono servitù gravanti l'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i terreni si allega il CDU.

I terreni risultano edificabili con alcune limitazioni dovute alle presenze di fasce di rispetto (cimiteriale, ecc), non urbanizzati. L'eventuale edificazione, considerata l'estensione, dovrà essere assoggetta all'approvazione di un piano attuativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bergonzoni Gino	27/07/1998	29948	14831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	07/03/1998	7699	5213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modena	12/08/1998	4634	

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 precisa che con atto del 27/07/1998 veniva acquistata la proprietà delle particelle 63, 64, 65, 101, 52 e la nuda proprietà della particella 83.

Quanto all'usufrutto in seguito al decesso della signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduta il **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 24/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 19/06/2012
Reg. gen. 6289 - Reg. part. 851
Importo: € 1.650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Notaio Egidio Ferrara
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 14295
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 27/09/2013
Reg. gen. 9412 - Reg. part. 1150
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.537.807,83

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 02/04/2021

Reg. gen. 3875 - Reg. part. 2848
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Sermide e Felonica e del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 19/11/2011 e la Variante approvata con delibera di C.C. n° 30 del 26.04.2017 (Località Sermide) la destinazione urbanistica del terreno posto in Comune di Sermide e Felonica censito catastalmente al Fg. n° 12 mappali n° 64 – 65 – 83 – 101 – 154 – 156 - 158 , (Località Sermide), secondo il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 19/11/2011 e la Variante approvata con delibera di C.C. n° 30 del 26.04.2017 (Località Sermide), è la seguente:

Fg.n° 12

Mappale n° 64

Parte R4 3 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all' art. 14 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale(con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.");

Parte AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale(con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.");

Fg.n° 12

Mappale n° 65

AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale(con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.") e parzialmente ricadente in ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia;

Fg.n° 12

Mappale n° 83

AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") parzialmente gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale(con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.") e parzialmente ricadente in ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia;

Fg.n° 12

Mappale n° 101 – 154

AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.");

Fg.n° 12

Mappale n° 156

Parte R4 3 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all' art. 14 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.");

Parte AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento

“Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.”) parzialmente gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 4 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”) e parzialmente ricadente in ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia;

Fg.n° 12

Mappale n° 158

Parte R4 3 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’ art. 14 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.”) gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 4 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”);

Parte AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art 32 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.”) gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale(con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 4 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”) e parzialmente ricadente in ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia.

I terreni risultano edificabili con alcune limitazioni dovute alle presenze di fasce di rispetto (cimiteriale, ecc), non urbanizzati. L'eventuale edificazione, considerata l'estensione, dovrà essere assoggetta all'approvazione di un piano attuativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Attualmente sull'area non sono presenti edifici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Mantova (MN) - Via Degli Spalti 2
Complesso immobiliare costituito da un edificio in corso di costruzione con solo la struttura portante realizzata, area di pertinenza e lotto di terreno adiacente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 30, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 30, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 30, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 614, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 613, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 19, Qualità Prato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 440.000,00
Vista la tipologia del bene oggetto di valutazione, in considerazione dei costi di adeguamento per l'esecuzione dei lavori di completamento dell'edificio e della mancanza di immobili simili recentemente compravenduti, si procede alla determinazione del valore di mercato attribuendo al complesso il valore dell'area edificabile detrando i costi di demolizione dell'intero complesso.

Area di sedime e lotto contiguo: mq 11.369
Valore dell'area edificabile: €/mq 65,00
Valore complessivo area: € 740.000
Volume costruito (compreso piano interrato): mc 15.000
Costi di demolizione: (mc 15.000 x €/mc 20,00) € 300.000,00

Valore di mercato del bene: € 440.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Mantova (MN) - Via Degli Spalti 2	3744,00 mq	118,00 €/mq	€ 441.792,00	100,00%	€ 440.000,00
				Valore di stima:	€ 440.000,00

Valore di stima: € 440.000,00

Valore finale di stima: € 440.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via XXIV Aprile
Terreni edificabile, non urbanizzato, a destinazione residenziale con limitazioni dovute a fasce di rispetto cimiteriale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 64, Qualità Frutteto - Fg. 12, Part. 65, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 83, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 101, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 154, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 156, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 158, Qualità

Orto irriguo

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

Valore di stima del bene: € 1.000.000,00

Si precisa che nella determinazione del valore si è considerato il terreno edificabile e non urbanizzato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Sermide e Felonica (MN) - Via XXIV Aprile	51080,00 mq	20,00 €/mq	€ 1.021.600,00	100,00%	€ 1.000.000,00
				Valore di stima:	€ 1.000.000,00

Valore di stima: € 1.000.000,00

Valore finale di stima: € 1.000.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

MANTOVA

Si segnala che a seguito delle indagini catastali eseguite per i beni situati in Comune di Mantova è emerso che:

- la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare censita in Comune di Mantova al foglio 7 particella 31 non corrisponde al bene pignorato ma ad altra proprietà;
- occorre procedere alla redazione delle pratiche catastali per il corretto allineamento delle planimetrie catastali;
- la particella 31 comunque non risulta più presente nel Catasto Terreni (e conseguentemente dovrebbe essere soppressa anche al Catasto Fabbricati) trattandosi del vecchio sedime di una abitazione, demolita e annessa all'edificio in corso di costruzione di cui al pignoramento.

A seguito autorizzazione ricevuta dal G.E. sono state eseguite le seguenti operazioni catastali:

- variazione prot. MN0006415 del 24/02/2022 per soppressione particella 31, presente nell'atto di pignoramento, ma non più esistente;
- variazione prot. MN0006843 del 28/02/2022 per corretta rappresentazione nell'elaborato planimetrico dei mappali 615 e 616, identificati come Beni Comuni Non Censibili;
- Tipo Mappale prot. 2022/6649 del 23/02/2022 per la corretta rappresentazione nell'estratto di mappa dell'edificio.

La proprietà ricomprende anche le particelle 615 e 616 attualmente identificare come Beni Comuni Non Censibili.

Attualmente sull'area è presente il complesso immobiliare come da progetto approvato. I lavori non risultano terminati in quanto è stato realizzato solo l'involucro esterno e non risultano realizzate le partizioni interne, inoltre è privo di qualsiasi finitura, impianto, serramento, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità completo.

Vista l'epoca di costruzione del manufatto e lo stato dei lavori si segnala che per la ripresa degli stessi dovrà essere presentata apposita pratica edilizia, previo confronto con la Pubblica Amministrazione in merito agli impegni assunti da parte del precedente sviluppatore immobiliare e probabilmente non assolti in modo completo.

Dovranno inoltre essere verificate le strutture portanti e in caso di completamento prevedere dei lavori di adeguamento sismico sulla base degli aggiornamenti normativa.

Lo sviluppo della particella 19, soggetta a convenzione edilizia, dovrà essere concordata nuovamente con l'Amministrazione Pubblica a seguito della modifica degli strumenti urbanistici e della perdita di validità della convenzione.

SERMIDE E FELONICA

I terreni situati in Comune di Sermide e Felonica risultano edificabili con alcune limitazioni dovute alle presenze di fasce di rispetto (cimiteriale, ecc), non urbanizzati. L'eventuale edificazione, considerata l'estensione, dovrà essere assoggetta all'approvazione di un piano attuativo.

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 07/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parma Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riepilogativa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riepilogo dati catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia oscurata
- ✓ N° 1 Altri allegati - variazioni catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Mantova (MN) - Via Degli Spalti 2
Complesso immobiliare costituito da un edificio in corso di costruzione con solo la struttura portante realizzata, area di pertinenza e lotto di terreno adiacente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 30, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 30, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 30, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 614, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 613, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 19, Qualità Prato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini: Fg. 7 Mapp. 19: - Aree per attività economiche: - art. D20 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica media: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.1 Fg. 7 Mapp. 30-614-616: - parte: Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Ex Moietta" approvato con D.C.C. n.94 del 04.10.2004) che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto (Tav. 2): - art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - parte: Aree per attività economiche: - art. D20 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica media: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.1 Fg. 7 Mapp. 613-615: Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Ex Moietta" approvato con D.C.C. n.94 del 04.10.2004) Classe di sensibilità paesaggistica media: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.1 I mappali risultano interessati dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

Prezzo base d'asta: € 440.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via XXIV Aprile
Terreni edificabile, non urbanizzato, a destinazione residenziale con limitazioni dovute a fasce di rispetto cimiteriale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 64, Qualità Frutteto - Fg. 12, Part. 65, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 83, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 101, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 154, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 156, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 158, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Sermide e Felonica e del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 19/11/2011 e la Variante approvata con delibera di C.C. n° 30 del 26.04.2017 (Località Sermide) la destinazione urbanistica del terreno posto in Comune di Sermide e Felonica censito catastalmente al Fg. n° 12 mappali n° 64 - 65 - 83 - 101 - 154 - 156 - 158, (Località Sermide), secondo il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 19/11/2011 e la Variante approvata con delibera di C.C. n° 30 del 26.04.2017 (Località Sermide), è la seguente: Fg.n° 12 Mappale n° 64 Parte R4 3 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all' art. 14 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale(con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T."); Parte AIC1

Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale(con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T."); Fg.n° 12 Mappale n° 65 AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale(con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.") e parzialmente ricadente in ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia; Fg.n° 12 Mappale n° 83 AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") parzialmente gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale(con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.") e parzialmente ricadente in ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia; Fg.n° 12 Mappale n° 101 - 154 AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T."); Fg.n° 12 Mappale n° 156 Parte R4 3 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all' art. 14 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T."); Parte AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") parzialmente gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.") e parzialmente ricadente in ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia; Fg.n° 12 Mappale n° 158 Parte R4 3 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all' art. 14 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T."); Parte AIC1 Ambiti Insediativi Complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 32 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.") gravato da ARC - Ambito di rispetto cimiteriale(con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.") e parzialmente ricadente in ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia. I terreni risultano edificabili con alcune limitazioni dovute alle presenze di fasce di rispetto (cimiteriale, ecc), non urbanizzati. L'eventuale edificazione, considerata l'estensione, dovrà essere assoggetta all'approvazione di un piano attuativo.

Prezzo base d'asta: € 1.000.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 440.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Degli Spalti 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 30, Sub. 7, Categoria F3 - Fig. 7, Part. 30, Sub. 8, Categoria F3 - Fig. 7, Part. 30, Sub. 9, Categoria F3 - Fig. 7, Part. 614, Categoria F3 - Fig. 7, Part. 613, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 19, Qualità Prato irriguo	Superficie	3744,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio è in corso di costruzione. Risultano realizzate solo le strutture portanti perimetrali del complesso in progetto.		
Descrizione:	Complesso immobiliare costituito da un edificio in corso di costruzione con solo la struttura portante realizzata, area di pertinenza e lotto di terreno adiacente.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.000.000,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - Via XXIV Aprile		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 64, Qualità Frutteto - Fig. 12, Part. 65, Qualità Bosco ceduo - Fig. 12, Part. 83, Qualità Seminativo arborato - Fig. 12, Part. 101, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 154, Qualità Seminativo arborato - Fig. 12, Part. 156, Qualità Seminativo arborato - Fig. 12, Part. 158, Qualità Orto irriguo	Superficie	51080,00 mq
Descrizione:	Terreni edificabile, non urbanizzato, a destinazione residenziale con limitazioni dovute a fasce di rispetto cimiteriale.		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DEGLI SPALTI 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 12/12/2001
Reg. gen. 15344 - Reg. part. 3041
Importo: € 3.873.426,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.582.284,49
Rogante: Notaio Araldi Omero
Data: 03/12/2001
N° repertorio: 61020
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 08/02/2007
Reg. gen. 2568 - Reg. part. 553
Importo: € 4.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Notaio Massimo Bertolucci
Data: 01/02/2007
N° repertorio: 58627
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 19/06/2012
Reg. gen. 6289 - Reg. part. 851
Importo: € 1.650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Notaio Egidio Ferrara
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 14295
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 27/09/2013
Reg. gen. 9412 - Reg. part. 1150
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.537.807,83

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 02/04/2021
Reg. gen. 3875 - Reg. part. 2848
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIV APRILE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 19/06/2012
Reg. gen. 6289 - Reg. part. 851
Importo: € 1.650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Notaio Egidio Ferrara
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 14295
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 27/09/2013
Reg. gen. 9412 - Reg. part. 1150
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.537.807,83

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 02/04/2021
Reg. gen. 3875 - Reg. part. 2848
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura