

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Annaloro Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 428/2016 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 428/2016 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.000,00</b> .....	12



## INCARICO

---

---

In data 03/02/2017, il sottoscritto Arch. Annaloro Michele, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email m.annaloro@awn.it, PEC michele.annaloro@archiworldpec.it, Tel. 0376 220887, Fax 0376 220887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via della Libertà n. 7

## DESCRIZIONE

---

---

Trattasi di fabbricato artigianale con area cortiva di pertinenza, il tutto posto nel Comune di Canneto sull'Oglio (MN) al civico n. 7 di Via della Libertà in una zona centrale del paese.

L'immobile destinato a laboratorio si presenta costituito da:

- n. 1 blocco articolato da tre uffici con ingresso, spogliatoio e servizi;
- n. 2 blocchi destinati alle lavorazioni;
- centrale termica;
- n. 2 locali adibiti a sgombero.

A pertinenza dell'unità, sul fronte e sui lati, è presente l'area cortiva.

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via della Libertà n. 7

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Si precisa che la quota di 1/1 in comunione legale dei beni corrisponde di fatto alla quota di 1/2 di proprietà.



## CONFINI

L'immobile confina da nord e in senso N-E-S-O con: mappale 200, mappale 577, mappale 613, mappale 614, mappale 214, mappale 7, Via della Libertà, mappale 238, mappale 213, mappale 210, mappale 345, mappale 139, mappale 205 e mappale 342.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	174,00 mq	188,40 mq	1,00	188,40 mq	4,00 m	T
Laboratorio	180,05 mq	193,00 mq	1,00	193,00 mq	3,55 m	T
Uffici e servizi	89,65 mq	108,90 mq	1,00	108,90 mq	3,30 m	T
Centrale termica	7,45 mq	9,55 mq	0,25	2,39 mq	2,95 m	T
Locale sgombero	21,80 mq	25,80 mq	0,25	6,45 mq	3,05 m	T
Locale sgombero	17,75 mq	21,75 mq	0,25	5,44 mq	2,55 m	T
Area esterna	337,00 mq	337,00 mq	0,10	33,70 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>538,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>538,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che alcune delle altezze inserite nel prospetto precedente sono da intendersi come altezze "medie".

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	4	3	U	D7				2212	T	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che durante il sopralluogo, sono emerse alcune incongruenze tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale e nella scheda planimetrica.

Più precisamente trattasi dell'ampliamento del fabbricato mediante la realizzazione di un secondo locale sgombero posto sul retro dell'edificio.



Al fine di rettificare la situazione rilevata è stato necessario redigere e presentare, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, le seguenti pratiche catastali:

- pratica di tipo mappale approvata in data 15/05/2017 con prot. n. 22991, necessaria per l'inserimento in mappa dell'ingombro del vano;
- pratica di variazione catastale - docfa protocollata in data 05/07/2017 con prot. n. MN0034784 per la rettifica della planimetria catastale.

L'atto di pignoramento riporta i seguenti identificativi catastali: Fg. 24 mapp. 4 sub. 3 categ. D/7 rend. € 2.200,00

Dopo l'aggiornamento, la situazione catastale è regolare e all'unità sono stati attribuiti i seguenti identificativi catastali: Fg. 24 mapp. 4 sub. 3 categ. D/7 rend. € 2.212,00

## STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta uno scarso livello conservativo e manutentivo, derivanti dall'abbandono prolungato nel tempo.

Tra gli elementi di degrado si segnalano:

- presenza di umidità con esfoliazioni della pittura e distacchi di intonaco;
- presenza di muffa;
- fatiscenza dei serramenti esterni;
- impianti da revisionare;

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A livello costruttivo il fabbricato, edificato in epoche differenti, si presenta strutturalmente così costituito:

- il blocco uffici è realizzato con struttura portante e di tamponamento in muratura, con tavolati interni di laterizio e solaio in laterocemento;
- i due blocchi destinati a laboratori sono realizzati con struttura portante e di tamponamento prefabbricata. La copertura realizzata strutturalmente con elementi prefabbricati e laterizio dispone di un manto di tegole nella prima parte ed in lastre di eternit nella seconda parte di laboratorio.
- i locali adibiti a sgombero sono stati realizzati in muratura di laterizio con copertura in eternit.

Per quanto riguarda le finiture, l'edificio si presenta finito con materiali di scarso pregio, ovvero:

- i pavimenti sono in monocottura così come i rivestimenti dei servizi igienici;
- la porta d'ingresso è in metallo mentre le porte interne sono in legno tamburato;
- i serramenti sono differenziati: nel blocco uffici e servizi sono in legno con vetro-semplce dotati di tapparelle, zanzariere e taluni di controtelaio in alluminio; mentre nei laboratori le finestre sono in alluminio con vetro semplice.



- i servizi igienici sono dotati di sanitari;

A livello impiantistico l'unità è dotata di: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento.

Il prolungato abbandono del fabbricato rende necessaria una revisione dell'intera dotazione impiantistica.

I locali sgombero, la centrale termica e l'intera area esterna si presentano con una pavimentazione in battuto di cemento.

Le altezze interne utili dei locali rilevate presentano il seguente quadro:

- 3,30 m negli uffici e nei servizi;
- 3,55 m nel primo laboratorio;
- 4,85 m in colmo e 3,58 m in gronda nel secondo laboratorio;
- 2,95 m nella centrale termica;
- 3,05 m e 2,55 m (altezze medie) nei locali adibiti a sgombero.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta abbandonato da diversi anni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione notarile, redatta in data 29/11/2016 dal Notaio Candore Carmelo di Varese, e dalle ispezioni ipotecarie condotte si evince quanto che all'oggi l'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2 (corrispondente alla quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni) come si evince dalla seguente cronistoria:

- al ventennio gli immobili risultavano di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza dell'atto di donazione dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a rogito del Notaio Giulietta Trovato di Asola (MN) il 29/12/1990 rep. n. 3699 e trascritto a Castiglione delle Stiviere il 24/01/1991 ai n.ri 368/268.

- al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, l'immobile è pervenuto acquistando in regime di comunione legale dei beni dal Sig. ##Bottarelli Oris, sopra generalizzato, con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio De Rosa Giuseppe di Milano (MI) il 24/07/2003 rep. n. 13308 e trascritto a Castiglione delle Stiviere il 01/08/2003 ai n.ri 4273/2564.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 23/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Castiglione delle Stiviere il 01/08/2003 ai n.ri 4272/1025 per € 460.000.000 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente eletto domicilio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, intervenivano all'atto di mutuo nella qualità di debitori non datori di ipoteca i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Ipoteca legale iscritta alla Conservatoria di Castiglione delle Stiviere l'08/07/2009 ai n.ri 3353/611 per € 54.910,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che viene indicata erroneamente la piena proprietà al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anziché l'esatta quota di 1/2 corrispondente alla quota di 1/1 in comunione legale dei beni.

- Ipoteca legale iscritta alla Conservatoria di Castiglione delle Stiviere il 21/12/2009 ai n.ri 6326/1351 per € 62.135,55 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che viene indicata erroneamente la piena proprietà al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anziché l'esatta quota di 1/2 corrispondente alla quota di 1/1 in comunione legale dei beni.

- Ipoteca legale iscritta alla Conservatoria di Castiglione delle Stiviere il 29/08/2013 ai n.ri 3471/527 per € 5.532.188,80 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Castiglione delle Stiviere il 25/11/2016 ai n.ri 5008/3240 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente eletto domicilio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che viene indicata erroneamente la piena proprietà al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anziché l'esatta quota di 1/2 corrispondente alla quota di 1/1 in comunione legale dei beni.

Le formalità suddette con il decreto di trasferimento verranno cancellate.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è necessario in quanto trattasi di unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canneto sull'Oglio (MN) si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 31 rilasciata in data 19/07/1966 per la realizzazione di laboratorio ed abitazione;



- Licenza di Costruzione n. 213 rilasciata in data 11/09/1969 per la realizzazione di laboratorio artigianale;
- Licenza di Costruzione n. 83 rilasciata in data 10/08/1973 per la realizzazione di cabina elettrica;
- Denuncia d'Inizio Attività depositata in data 22/06/2000 prot. n. 4503 per realizzazione di opere interne;
- Denuncia d'Inizio Attività depositata in data 28/06/2007 prot. n. 5428 per il rifacimento di servizio igienico esistente e realizzazione di nuovo servizio igienico;

Dai titoli abilitativi edilizi reperiti è emerso che il fabbricato risulta in parte edificato in data antecedentemente l'01/09/1967 ed in parte in epoca successiva. Si precisa che nei fascicoli edilizi messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico non è stato possibile recuperare il Certificato di Agibilità.

Dal confronto tra gli elaborati grafici reperiti e lo stato attuale dei luoghi sono emerse diverse difformità edilizie riguardanti sia l'interno che l'esterno del fabbricato.

Le incongruenze rilevate possono essere così sommariamente indicate:

- a) diverso assetto delle finestre dei due locali adibiti a laboratorio;
- b) diverso assetto delle aperture d'accesso al laboratorio posto sul retro;
- c) realizzazione di centrale termica;
- d) realizzazione, senza autorizzazione, di locale sgombero posto sul lato ovest del fabbricato;
- e) realizzazione di due piccoli locali da adibire a rustici sul lato ovest dell'edificio (strutture posticce ed abusive);
- f) installazione di tettoia non autorizzata (struttura posticcia).

La regolarizzazione delle difformità riscontrate durante il sopralluogo e descritte ai punti a), b) e c) potrà avvenire attraverso la presentazione, presso l'Amministrazione Comunale, di Domanda di Sanatoria con il pagamento degli oneri stimati in un importo totale di € 5.000,00 spese tecniche comprese.

Mentre per quanto riguarda le difformità esposte ai punti d), e) e f), trattandosi di strutture posticce realizzate senza alcuna autorizzazione e senza rispettare le distanze dai confini, è necessaria la messa in pristino mediante la rimozione completa dei manufatti. Tale opera comporterà una spesa complessiva di € 8.000,00.

In aggiunta a quanto sopra già esposto, sarà necessario rimuovere la porzione di copertura del laboratorio posto sul lato nord perché costituita da lastre di eternit. Per tale opera di bonifica si stima un importo complessivo di € 4.000,00 spese tecniche comprese.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, oneri di sanatoria, oneri per lo smaltimento della copertura in eternit, spese tecniche ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via della Libertà n. 7  
Trattasi di fabbricato artigianale con area cortiva di pertinenza, il tutto posto nel Comune di Canneto sull'Oglio (MN) al civico n. 7 di Via della Libertà in una zona centrale del paese. L'immobile destinato a laboratorio si presenta costituito da: - n. 1 blocco articolato da tre uffici con ingresso, spogliatoio e servizi; - n. 2 blocchi destinati alle lavorazioni; - centrale termica; - n. 2 locali adibiti a sgombero. A pertinenza dell'unità, sul fronte e sui lati, è presente l'area cortiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 4, Sub. 3, Zc. U, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 102.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale Canneto sull'Oglio (MN) - Via della Libertà n. 7	538,28 mq	380,00 €/mq	€ 205.000,00	50,00	€ 102.500,00
Valore di stima:					€ 102.500,00

Valore di stima: € 102.500,00

Deprezzamento del 16,00 %

**Valore finale di stima: € 86.000,00**

Nel deprezzamento applicato pari al 16% sono compresi gli oneri di sanatoria, oneri per la demolizione/rimozione delle strutture abusive, gli oneri per lo smaltimento dell'eternit e le spese tecniche connesse, il tutto stimato per un importo totale di € 17.000,00.



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 12/07/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Annaloro Michele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Pratica di aggiornamento catastale - Tipo mappale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Pratica di aggiornamento catastale - Docfa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titoli abilitativi edilizi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione catastale SUPERATA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Canneto sull'Oglio (MN) - Via della Libertà n. 7  
Trattasi di fabbricato artigianale con area cortiva di pertinenza, il tutto posto nel Comune di Canneto sull'Oglio (MN) al civico n. 7 di Via della Libertà in una zona centrale del paese. L'immobile destinato a laboratorio si presenta costituito da: - n. 1 blocco articolato da tre uffici con ingresso, spogliatoio e servizi; - n. 2 blocchi destinati alle lavorazioni; - centrale termica; - n. 2 locali adibiti a sgombero. A pertinenza dell'unità, sul fronte e sui lati, è presente l'area cortiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 4, Sub. 3, Zc. U, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è necessario in quanto trattasi di unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati.

**Prezzo base d'asta: € 86.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 428/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Canneto sull'Oglio (MN) - Via della Libertà n. 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 4, Sub. 3, Zc. U, Categoria D7	<b>Superficie</b>	538,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità presenta uno scarso livello conservativo e manutentivo, derivanti dall'abbandono prolungato nel tempo. Tra gli elementi di degrado si segnalano: - presenza di umidità con esfoliazioni della pittura e distacchi di intonaco; - presenza di muffa; - fatiscenza dei serramenti esterni; - impianti da revisionare;		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato artigianale con area cortiva di pertinenza, il tutto posto nel Comune di Canneto sull'Oglio (MN) al civico n. 7 di Via della Libertà in una zona centrale del paese. L'immobile destinato a laboratorio si presenta costituito da: - n. 1 blocco articolato da tre uffici con ingresso, spogliatoio e servizi; - n. 2 blocchi destinati alle lavorazioni; - centrale termica; - n. 2 locali adibiti a sgombero. A pertinenza dell'unità, sul fronte e sui lati, è presente l'area cortiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

