

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via dell'Accademia n. 4	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Mantova (MN) - incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna	4
Lotto 1.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza.....	10
Dati Catastali	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.	18



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 315.000,00	18
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 180.000,00	18



INCARICO

In data 27/09/2023, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch_elisalessi@yahoo.it, PEC arch.elisa.alessi@pec.it, Tel. 0376 229797, Fax 0376 229797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2023 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 Mantova (MN) - Via dell'Accademia n. 4
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Mantova (MN) - incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DELL'ACCADEMIA N. 4

Trattasi di abitazione articolata nei piani primo e secondo, con ingresso indipendente dal cortile comune posto al piano terra, di un fabbricato residenziale ubicato a Mantova al civico 4 di Via dell'Accademia.

L'abitazione, accessibile attraverso l'androne (sub. 16) ed il cortile comune (sub. 17), risulta articolata in: (PT) scala di collegamento; (P1) ingresso con scala, ripostiglio, cucina-pranzo, antibagno e bagno, soggiorno, cortile esclusivo; (P2) disbrigo, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno.

Si precisa che l'unità versa in uno stato di "grezzo avanzato" mentre nel cortile è stata installata una copertura posticcia, montata su tubolari in ferro e lamiera, che andrà rimossa in quanto non autorizzata.

La vendita del bene 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.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MANTOVA (MN) - INCROCIO TRA STRADA DOSSO DEL CORSO E VIA LUIGI SEGNA

Trattasi di lotto di terreno edificabile, ad andamento pianeggiante e di forma irregolare, posto nel Comune di Mantova, all'incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna, urbanisticamente inserito nel Piano Attuativo "Dosso del Corso 2.2 - subcomparto 1 in variante al PGT", approvato con D.C.C. n.32 del 28.07.2020.

Il lotto possiede destinazione d'uso prevalentemente residenziale con un Indice fondiario pari a 0,595 mq/mq così come riportato negli allegati B.1, B.2, B.3.



Per ulteriori specifiche e approfondimenti sui parametri correlati alla capacità edificatoria si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato, unitamente agli allegati acquisiti B.1, B.2, B.3, B.5.1.

La vendita del bene 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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via dell'Accademia n. 4

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

L'abitazione a Piano terra confina da nord in senso orario con: mapp. 270, altra unità mapp. 28/26 per due lati e cortile comune mapp. 28/17;

L'abitazione a Piano 1 confina da nord in senso orario con: mapp. 270, mapp. 398, mapp. 272, mapp. 273, Via Dell'Accademia, altra unità mapp. 28/37 per due lati, vuoto su cortile comune mapp. 28/17.

L'abitazione a Piano 2 confina da nord in senso orario con: mapp. 270, vuoto su cortile in proprietà, mapp. 272, mapp. 273, Via Dell'Accademia, altra unità mapp. 28/26 per due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	-------------------------	---------	-------



				e		
Abitazione	160,00 mq	194,00 mq	1	195,00 mq	3,64 m	T-1-2
Cortile esclusivo	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				197,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza indicata nel prospetto precedente è da intendersi come altezza media complessiva di tutti i vani.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	271	9	U	A2	3	6,5	197,00 mq	923,17 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si sono rilevate alcune difformità, riconducibili ad errori nella rappresentazione e nel dimensionamento generale degli spazi e delle scale, imprecisione nelle quote delle altezze interne, nella posizione delle aperture e nella conformazione del cortile esclusivo. Si fa presente che trattandosi di unità al "grezzo avanzato", la destinazione dei locali non è impressa ma è stata dedotta dalla natura e dalle posizioni degli attacchi impiantistici.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 05.02.2024 con prot. MN0011513.

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme. Si fa presente che l'unità non ha subito alterazioni nell'identificazione catastale, che è rimasta invariata.



STATO CONSERVATIVO

A livello conservativo l'unità abitativa si presenta al "grezzo avanzato".

Nell'unità mancano i serramenti interni, i sanitari nei bagni, nonché controllo ed eventuale adeguamento degli impianti.

Nello stato in cui si trova l'immobile, ad oggi, non risulta abitabile e occorrerà quindi ultimare le opere sopra descritte.

PARTI COMUNI

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: androne/ingresso sub. 16 e cortile comune sub. 17.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologicamente la costruzione è un fabbricato storico articolato in cinque livelli, con piano interrato e sottotetto destinato a cantine e soffitte, piano terra destinato principalmente alle attività commerciali e gli altri livelli adibiti ad abitazioni.

La struttura è realizzata in muratura piena di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, le partizioni interne sono realizzate in mattoni o tramezze di laterizio intonacate al civile e tinteggiate, la copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità abitativa in oggetto dispone di altezze interne differenziate: nella zona giorno si è misurata un'altezza di 3,00 ad eccezione del soggiorno dove l'altezza media interna è di 3,80 m; nella zona notte le altezze interne misurate sono 3,70 m, 3,80 m e 3,90 m.

A livello di finiture l'appartamento si presenta al "grezzo avanzato", precisamente:

- l'accesso all'unità avviene mediante un cancello in metallo;
- la scala principale è rivestita in parte in marmo ed in parte in legno;
- la porta d'ingresso è mancante così come le porte interne, nell'unità sono accatastate alcune porte in legno da verificare;
- la scala interna è realizzata in struttura metallica con gradini in legno;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro-semplificato alcuni dotati di ante oscuranti esterne;
- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento del bagno principale;
- i bagni risultano completamente privi di sanitari;

A livello impiantistico l'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario (da verificare) e impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori (non è stato possibile constatare il funzionamento dell'impianto).

Trattandosi di immobile al "grezzo avanzato", lasciato in questo stato da tempo imprecisato, le dotazioni impiantistiche necessitano di un intervento di controllo e ultimazione.

Il cortile esclusivo risulta pavimentato con battuto di cemento in parte fessurato dove vi sono segni evidenti di ristagno dell'acqua (pendenze di scolo da verificare).

STATO DI OCCUPAZIONE



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

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione al Sig. **** Omissis **** come locale accessorio e di servizio alla propria attività, nel contratto viene detto che lo stato dell'immobile non è idoneo all'uso abitativo (immobile effettivamente al "grezzo avanzato" da ultimare).

Il contratto d'affitto, stipulato in data 01.03.2023, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 07.03.2023 al n. 1944 serie 3T.

Si legge nel contratto che la durata del contratto sarà la medesima di quella del contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con atto in data 02.03.2021 con n. 86306/33617 di rep. ma a far data dal 02.03.2023 al 25.02.2030.

Il canone mensile previsto è pari a € 150,00 per un totale annuo di € 1.800,00.

Per clausole relative al rinnovo e recesso si rimanda al contratto allegato.

Si fa presente che la "risoluzione del citato contratto dell'affitto di azienda comporterà automaticamente anche la risoluzione del presente contratto".

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di finitura e impiantistico tale da non permettere oggi che la stessa venga affittata ad uso residenziale, risulta quindi plausibile che venga utilizzata come deposito/magazzino.

In considerazione di questa destinazione provvisoriamente impressa, dello stato in cui si trova l'unità, nonché le caratteristiche del contesto, posizione e accesso, si ritiene che il canone concordato pari a € 150,00 mensili sia da ritenersi esiguo.

Si ritiene congruo che il canone mensile venga alzato a € 250,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Certificazione Notarile posta agli atti, redatta in data 02.08.2023 dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, si evince quanto segue:

- alla Società esecutata **** Omissis **** l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 30/05/2013 numero di repertorio 72321/27577 del Notaio Bertolucci Massimo di Mantova, trascritto il 17/06/2013 ai n.ri 6040/4315, da potere delle Sig.re **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

Alle Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****, sopra generalizzare, l'immobile era pervenuto:

- in parte a **** Omissis **** per la quota di 1/2 in virtù della successione a **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis **** (dichiarazione del 14/08/2009 ufficio del registro di Mantova n. 15 vol. 1647) trascritto il 25/03/2013 ai n.ri 3074/2102 la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta il 17/06/2013 ai nn 6042/4317.

- in parte a **** Omissis **** per la quota di 1/2 In virtù della successione a **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** e deceduta il **** Omissis **** (dichiarazione del 03/11/2003 ufficio del registro di Mantova n. 7 vol. 1434) trascritto 11 10/01/2004 ai nn. 293/191 la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta il 17/06/2013 ai n.ri 6041/4316.

Nel ventennio preso in esame antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze a favore di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalla Certificazione Notarile posta agli atti, redatta in data 02.08.2023 dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 6046/667 del 17/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario concessa con atto del 30/05/2013 numero di repertorio 72324/27579 Notaio Bertolucci Massimo di Mantova a favore di **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, sull'immobile fg. 28 p.la 271 sub 9 per un capitale € 250.000,00, totale € 425.000,00, durata 15 anni.

- Iscrizione n.ri 5040/654 del 04/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di apertura di apertura di credito concessa con atto del 30/05/2014 numero di repertorio 74101/28442 Notaio Bertolucci Massimo di Mantova a favore di **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, sull'immobile fg. 28 p.la 271 sub 9 per un capitale € 200.000,00, totale € 340.000,00. (Nota: La suddetta formalità riguarda anche altri immobili).

- Trascrizione n.ri 9620/7073 del 28/07/2023 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/06/2023 numero di repertorio 1798 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova a favore di **** Omissis ****, sede **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova è emerso che l'unità, inserita in un immobile edificato precedentemente l'01.09.01967, deve il suo assetto attuale alla pratica di Condono Edilizio n. 179 prot. 86/553 - Autorizzazione in sanatoria n. 143/5 e 143/6 del 23.11.1994.

Nella suddetta autorizzazione viene dato atto che "gli immobili sopra indicati si dichiarano abitabili e/o agibili". Risulta agli atti anche l'Autorizzazione per eseguire opere edilizie P.G. n. 9672 /1986 per il ripristino dell'intonaco e la tinteggiatura della facciata rilasciata in data 30.06.1986.

Lo stato dei luoghi risulta conforme al titolo.

Si segnala che gli impianti e le finiture devono essere completate, eventualmente adeguate, per far soddisfare all'appartamento i requisiti di abitabilità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla comunicazione ricevuta in data 13.02.2024 dall'amministratore condominiale, Studio Tecnico Cortellazzi & Associati di Mantova, si evince che in riferimento all'esercizio precedente la Ditta esecutata risulta avere un debito nei confronti del condominio pari a € 108,61.

Per quanto riguarda invece il bilancio a preventivo (esercizio 01.10.2023 - 30.09.2024) l'amministratore comunica che alla data del 13.02.2024 non risulta essere stato effettuato alcun versamento, pertanto ad oggi le rate 1 e 2, per un totale di € 249,00 non risultano pagate.

Per maggiori dettagli si rimanda ai documenti pervenuti ed allegati alla presente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Mantova (MN) - incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna

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

Il lotto di terreno confina da nord in senso orario con: mapp. 299, mapp. 301 e pubblica via per due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1375,00 mq	1375,00 mq	1	1375,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1375,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1375,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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
47	300			U	Seminativo	3	0.13.75 mq	9,94 €	8,88 €	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno risulta essere edificabile e presenta un andamento pianeggiante e una forma irregolare. Urbanisticamente è inserito nel Piano Attuativo "Dosso del Corso 2.2 - subcomparto 1 in variante al PGT", approvato con D.C.C. n.32 del 28.07.2020 e possiede destinazione d'uso prevalentemente residenziale con un indice fondiario pari a 0,595 mq/mq così come riportato negli allegati B.1, B.2, B.3. Per ulteriori specifiche e approfondimenti sui parametri correlati alla capacità edificatoria si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato, unitamente agli allegati acquisiti B.1, B.2, B.3, B.5.1.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



Dalla Certificazione Notarile posta agli atti, redatta in data 02.08.2023 dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, si evince quanto segue:

- alla Società esecutata **** Omissis **** l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 23/12/2010 numero di repertorio 67405/25328 Notaio Bertolucci Massimo di Mantova trascritto il 29/12/2010 ai n.ri 16996/10362 da potere di **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

- alla Società **** Omissis **** l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 18/10/2006 Numero di repertorio 26714/5484 Notaio Iacoppe Pierpaolo di Mantova trascritta il 25/10/2006 ai n.ri 17900/9856 da potere di **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

- alla Società **** Omissis **** l'immobile (ex p.lla 359 a sua volta ex 295) era pervenuto per atto di fusione di società per incorporazione del 22/08/2005 numero di repertorio 54607 Notaio Bertolucci Massimo di Mantova trascritta il 30/08/2005 ai n.ri 13471/8063 da potere di **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** e successiva rettifica del 02/08/2006 numero di repertorio 57357 Notaio Bertolucci Massimo di Mantova trascritta il 11/08/2006 ai n.ri 14629/8257.

- alla società **** Omissis **** l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 30/01/2004 numero di repertorio 56683/14723 Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova trascritta il 06/02/2004 ai n.ri 1741/1080 da potere di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

Nel ventennio preso in esame antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze a favore di **** Omissis ****.

Il Notaio estensore della certificazione notarile segnala: Convenzione Edilizia del 30/11/2022 numero di repertorio 83167/22259 Notaio Molinari Daniele di Mantova trascritta il 13/12/2022 ai n.ri 16122/11381 a favore di **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile posta agli atti, redatta in data 02.08.2023 dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 10340/1287 del 24/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario concessa con atto del 18/10/2013 numero di repertorio 73126/27952 Notaio Bertolucci Massimo di Mantova a favore di **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, sull'immobile fg. 47 p.lla 300 per un capitale € 300.000,00, totale € 510.000,00, durata 15 anni e 13 giorni.

- Trascrizione n.ri 9620/7073 del 28/07/2023 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/06/2023 numero di repertorio 1798 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova a favore di **** Omissis ****, sede **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova in data 24.10.2023 con prot. n. 100873/23 si evince che il lotto di terreno in oggetto, risulta classificato nel vigente P.G.T. del Comune di Mantova come:

Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Dosso del Corso 2.2 - subcomparto 1 in variante al PGT", approvato con D.C.C. n.32 del 28.07.2020 che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto - Tav. A.11):

- art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Classe di sensibilità paesaggistica alta
- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3



Il mappale richiesto risulta interessato dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello stato di fatto - Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" per la quale è maggiorato del 5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 ss.mm.i. e inoltre è maggiorato il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014.

Il mappale richiesto non risulta ubicato in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art. 1 comma 219 della Legge n. 160 del 27.12.2019.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Per maggiori dettagli si rimanda al C.D.U. reperito ed allegato alla presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di beni di natura e posizione differente.

Per tale ragione al fine di aumentarne l'appetibilità economica il CTU ha optato per la formazione di due distinti 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, insoluti condominiali 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. Per quanto riguarda il terreno, ha concorso alla determinazione del valore la capacità edificatoria del lotto libero in funzione della destinazione urbanistica impressa, nonché i prezzi delle compravendite avvenute nella zona riferita a beni simili.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via dell'Accademia n. 4

Trattasi di abitazione articolata nei piani primo e secondo, con ingresso indipendente dal cortile comune posto al piano terra, di un fabbricato residenziale ubicato a Mantova al civico 4 di Via dell'Accademia. L'abitazione, accessibile attraverso l'androne (sub. 16) ed il cortile comune (sub. 17), risulta articolata in: (PT) scala di collegamento; (P1) ingresso con scala, ripostiglio, cucina-pranzo, antibagno e bagno, soggiorno, cortile esclusivo; (P2) disbrigo, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno. Si precisa che l'unità versa in uno stato di "grezzo avanzato" mentre nel cortile è stata installata una copertura posticcia, montata su tubolari in ferro e lamiera, che andrà rimossa in quanto non autorizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 271, Sub. 9, Zc. U, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 316.000,00

In riferimento alle indagini di mercato condotte e alle quotazioni immobiliari della zona, sulla base delle caratteristiche e della consistenza dell'unità immobiliare, nonché della posizione in cui si trova (pieno



centro), il valore unitario che si ritiene congruo applicare per immobili ristrutturati di tipologia simile a quella pignorata, sarebbe di 2.200,00 €/mq.

In considerazione però, dello stato in cui si trova l'unità e delle opere necessarie per rendere l'immobile abitabile si ritiene congruo applicare un valore unitario di 1.600,00 €/mq che tiene conto dei costi da sostenere opportunamente e cautelativamente alzati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Via dell'Accademia n. 4	197,50 mq	1.600,00 €/mq	€ 316.000,00	100,00%	€ 316.000,00
				Valore di stima:	€ 316.000,00

Valore di stima: € 316.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Insoluti condominiali	357,61	€

Valore finale di stima: € 315.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Mantova (MN) - incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna
Trattasi di lotto di terreno edificabile, ad andamento pianeggiante e di forma irregolare, posto nel Comune di Mantova, all'incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna, urbanisticamente inserito nel Piano Attuativo "Dosso del Corso 2.2 - subcomparto 1 in variante al PGT", approvato con D.C.C. n.32 del 28.07.2020. Il lotto possiede destinazione d'uso prevalentemente residenziale con un Indice fondiario pari a 0,595 mq/mq così come riportato negli allegati B.1, B.2, B.3. Per ulteriori specifiche e approfondimenti sui parametri correlati alla capacità edificatoria si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato, unitamente agli allegati acquisiti B.1, B.2, B.3, B.5.1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 300, Zc. U, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 180.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 2 - Terreno edificabile Mantova (MN) - incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna	1375,00 mq	130,00 €/mq	€ 178.750,00	100,00%	€ 180.000,00
				Valore di stima:	€ 180.000,00

Valore di stima: € 180.000,00

Valore finale di stima: € 180.000,00

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 19/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessi Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Fascicolo allegati LOTTO 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Fascicolo allegati LOTTO 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via dell'Accademia n. 4
Trattasi di abitazione articolata nei piani primo e secondo, con ingresso indipendente dal cortile comune posto al piano terra, di un fabbricato residenziale ubicato a Mantova al civico 4 di Via dell'Accademia. L'abitazione, accessibile attraverso l'androne (sub. 16) ed il cortile comune (sub. 17), risulta articolata in: (PT) scala di collegamento; (P1) ingresso con scala, ripostiglio, cucina-pranzo, antibagno e bagno, soggiorno, cortile esclusivo; (P2) disbrigo, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno. Si precisa che l'unità versa in uno stato di "grezzo avanzato" mentre nel cortile è stata installata una copertura posticcia, montata su tubolari in ferro e lamiera, che andrà rimossa in quanto non autorizzata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 271, Sub. 9, Zc. U, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 315.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Mantova (MN) - incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna
Trattasi di lotto di terreno edificabile, ad andamento pianeggiante e di forma irregolare, posto nel Comune di Mantova, all'incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna, urbanisticamente inserito nel Piano Attuativo "Dosso del Corso 2.2 - subcomparto 1 in variante al PGT", approvato con D.C.C. n.32 del 28.07.2020. Il lotto possiede destinazione d'uso prevalentemente residenziale con un Indice fondiario pari a 0,595 mq/mq così come riportato negli allegati B.1, B.2, B.3. Per ulteriori specifiche e approfondimenti sui parametri correlati alla capacità edificatoria si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato, unitamente agli allegati acquisiti B.1, B.2, B.3, B.5.1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 300, Zc. U, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova in data 24.10.2023 con prot. n. 100873/23 si evince che il lotto di terreno in oggetto, risulta classificato nel vigente P.G.T. del Comune di Mantova come: Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Dosso del Corso 2.2 - subcomparto 1 in variante al PGT", approvato con D.C.C. n.32 del 28.07.2020 che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto - Tav. A.11): - art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Classe di sensibilità paesaggistica alta - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3 Il mappale richiesto risulta interessato dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello stato di fatto - Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" per la quale è maggiorato del 5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 ss.mm.i. e inoltre è maggiorato il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014. Il mappale richiesto non risulta ubicato in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art. 1 comma 219 della Legge n. 160 del 27.12.2019. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Per maggiori dettagli si rimanda al C.D.U. reperito ed allegato alla presente.



Prezzo base d'asta: € 180.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 315.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via dell'Accademia n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 271, Sub. 9, Zc. U, Categoria A2	Superficie	197,50 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo l'unità abitativa si presenta al "grezzo avanzato". Nell'unità mancano i serramenti interni, i sanitari nei bagni, nonché controllo ed eventuale adeguamento degli impianti. Nello stato in cui si trova l'immobile, ad oggi, non risulta abitabile e occorrerà quindi ultimare le opere sopra descritte.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione articolata nei piani primo e secondo, con ingresso indipendente dal cortile comune posto al piano terra, di un fabbricato residenziale ubicato a Mantova al civico 4 di Via dell'Accademia. L'abitazione, accessibile attraverso l'androne (sub. 16) ed il cortile comune (sub. 17), risulta articolata in: (PT) scala di collegamento; (P1) ingresso con scala, ripostiglio, cucina-pranzo, antibagno e bagno, soggiorno, cortile esclusivo; (P2) disbrigo, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno. Si precisa che l'unità versa in uno stato di "grezzo avanzato" mentre nel cortile è stata installata una copertura posticcia, montata su tubolari in ferro e lamiera, che andrà rimossa in quanto non autorizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Mantova (MN) - incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 300, Zc. U, Qualità Seminativo	Superficie	1375,00 mq
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno edificabile, ad andamento pianeggiante e di forma irregolare, posto nel Comune di Mantova, all'incrocio tra Strada Dosso del Corso e Via Luigi Segna, urbanisticamente inserito nel Piano Attuativo "Dosso del Corso 2.2 - subcomparto 1 in variante al PGT", approvato con D.C.C. n.32 del 28.07.2020. Il lotto possiede destinazione d'uso prevalentemente residenziale con un Indice fondiario pari a 0,595 mq/mq così come riportato negli allegati B.1, B.2, B.3. Per ulteriori specifiche e approfondimenti sui parametri correlati alla capacità edificatoria si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato, unitamente agli allegati acquisiti B.1, B.2, B.3, B.5.1.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

