
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conte Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 383.230,90	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 13/10/2023, il sottoscritto Ing. Conte Sergio, con studio in Via Bellalancia 9 - 46100 - Mantova (MN), email ing.sergio-conte@libero.it, PEC sergio.conte3@ingpec.eu, Tel. 0376 220338, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Guerzoni 49

DESCRIZIONE

Capannone artigianale di 950 mq edificato in un'area residenziale di 2.000 mq ed adibito ad officina meccanica e salone vendita automobili. Edificato negli anni '70 e successivamente ampliato nella seconda metà degli anni '90. Composto da salone esposizione auto mq 650 circa, officina di 280 mq circa oltre a locali adibiti a ufficio, caldaia, bagni, ingresso e ripostiglio per un totale di circa 50 mq. Sul lato nord è pure presente una tettoia in struttura metallica di circa 45 mq. Circondato da un area scoperta di circa 1000 mq.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Guerzoni 49

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione ventennale del Geom. Franco Panzani e dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni, la certificazione notarile indica gli estremi di un atto trascritto risalente a ad una data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione.

Ai fini di cui all'art.1 co. 376 e 377 della legge 178/2000 non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto in parte con risorse pubbliche.

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'unità immobiliare confina da Nord in senso orario: mappale 339, mapp. 345, mapp 327, mapp 747, via Guerzoni

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Esposizione auto	515,67 mq	533,53 mq	1	533,53 mq	4,55 m	Terra
Esposizione auto	114,45 mq	120,45 mq	1	120,45 mq	4,55 m	Terra
Officina	230,60 mq	248,63 mq	1	248,63 mq	4,55 m	
Bagni	9,50 mq	11,75 mq	1	11,34 mq	4,55 m	Terra
Locale caldaia	9,88 mq	11,75 mq	1	11,75 mq	4,55 m	Terra
ingresso	12,00 mq	12,81 mq	1	12,81 mq	4,55 m	Terra
ripostiglio	16,80 mq	17,94 mq	1	17,94 mq	4,55 m	Terra
tettoia estrena	85,00 mq	85,00 mq	0,3	25,50 mq	2,10 m	Terra
cortile	900,00 mq	900,00 mq	0,18	162,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1143,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1143,95 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 12/09/1996 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 234, Sub. 301 Categoria D8
Dal 20/12/2006 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 234, Sub. 301 Categoria D8 Rendita € 6.258,94
Dal 27/03/2024 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 234, Sub. 301 Categoria D8 Rendita € 6.271,00 Piano T

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	234	301		D8				6258,94 €			

Corrispondenza catastale

In occasione dei sopralluoghi del 21/12/2023, del 19/01/2024 e del 11/03/2024 è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza tra i luoghi e quanto rappresentato nella scheda planimetria catastale in atti ad eccezione della tettoia in metallo realizzata nel 1998. Si è provveduto pertanto al rilievo, alla stesura della nuova scheda planimetrica, al deposito di procedura DOCFA e al deposito dei nuovo tipo mappale e deposito di PREGEO per l'inderimento in mappa. Pertanto si allega alla presente perizia la scheda planimetrica aggiornata in data 27 marzo 2024.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta complessivamente buono in relazione all'epoca di edificazione tenuto conto che non sono state eseguite opere rilevanti di rifacimenti e/o manutenzione straordinaria ad eccezione dell'intervento sulla copertura del 2010 e l'installazione dell'impianto fotovoltaico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La parte di capannone costituente l'ampliamento è in struttura prefabbrica in c.a e c.a.p.. la porzione più vecchia è in muratura e cemento con copertura in pannelli metallici coibentati. L'impianto di riscaldamento degli uffici e del locale officina è realizzato con terminali elettrici alimentati dai pannelli fotovoltaici e.

L'immobile gode di un area di pertinenza, per la maggior parte pavimentata con cemento industriale, utilizzata per esposizione esterna di autoveicoli, posta fronte via Giuseppe Guerzoni, strada comunale a media intensità di traffico dalla quale avviene anche l'accesso.

Nella copertura è presente un impianto fotovoltaico della potenza di circa 20 Kwe

I locali della parte originaria: uffici, officina, magazzino, esposizione sono controsoffittati ad un'altezza di circa 4 mt, mentre l'ampliamento non è controsoffittato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla ditta esecutata che vi svolge l'attività di riparazione e vendita auto.

PROVENIENZE VENTENNALI

PROVENIENZA VENTENNALE A TUTTO IL 10.10.2023 COME DA RELAZIONE CON ALLEGATO CERTIFICATO IPOTECARIO A FIRMA FRANCO PANZANI

-atto di compravendita per Notaio Barziza Pietro del 2 febbraio 1981 rep.1219/251, registrato a Castiglione delle Stiviere il 9 febbraio 1981 nr.277 Serie 1 e ivi trascritto il 19 febbraio 1981 ai nn.546/388, con il quale la società _____ acquista in Castel Goffredo capannone artigianale, con circostante area pertinenziale non ancora censito ma denunciato con la scheda nr.2776 del 12.10.1979

-atto di modifica ragione sociale per Notaio Araldi Omero del 29 aprile 1987 rep.2663 trascritto a Castiglione delle Stiviere il 26 maggio 1987 ai nn.1809/1255, con il quale la società _____ modifica la ragione sociale in _____ in Castel Goffredo, capannone artigianale con circostante area pertinenziale non ancora censito ma denunciato con la scheda nr.2776 del 12.10.1979.

-atto di modifica ragione sociale per Notaio Araldi Omero del 20 dicembre 2006 rep.70293 trascritto a Castiglione delle Stiviere il 16 gennaio 2007 ai nn.322/182, con il quale la società _____ modifica la ragione sociale in _____ in Castel Goffredo fg.24 mapp.234 sub.301 D/8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 02/08/2011
Reg. gen. 3781 - Reg. part. 748
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 620.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a MANTOVA il 10/10/2023
Reg. gen. 4747 - Reg. part. 3495
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'esito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Castel Goffredo ha portato a rinvenire le seguenti pratiche edilizie:

34/72 licenza di costruzione

124/72 licenza cabina elettrica

43/94 concessione edilizia per ampliamento

213/98 concessione per tettoia in ferro

211/10 SCIA intervento copertura e posa impianto fotovoltaico

A seguito dei sopralluoghi effettuati si riscontra la sostanziale conformità urbanistica per la porzione più

recente del capannone rispetto alle concessioni 43/94 e 213/98 mentre sussistono difformità distributive e di destinazione d'uso della parte più vecchia, licenza 34/72 che si ritiene possano essere sanate con un costo stimato di circa 8.000,00 €. Tuttavia si segnala per tutte le pratiche edilizie l'assenza di dichiarazioni di fine lavori, certificati di agibilità e delle certificazioni degli impianti tecnologici. Non sono state reperite pratiche relative alla prevenzione incendi, CPI, e nulla osta alla lavorazione.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Guerzoni 49
 Capannone artigianale di 950 mq edificato in un'area residenziale di 2.000 mq ed adibito ad officina meccanica e salone vendita automobili. Edificato negli anni '70 e successivamente ampliato nella seconda metà degli anni '90. Composto da salone esposizione auto mq 650 circa, officina di 280 mq circa oltre a locali adibiti a ufficio, caldaia, bagni, ingresso e ripostiglio per un totale di circa 50 mq. Sul lato nord è pure presente una tettoia in struttura metallica di circa 45 mq. Circondato da un area scoperta di circa 1000 mq.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 234, Sub. 301, Categoria D8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 434.701,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Castel Goffredo (MN) - Via Guerzoni 49	1143,95 mq	380,00 €/mq	€ 434.701,00	100,00%	€ 434.701,00
				Valore di stima:	€ 434.701,00

Valore di stima: € 434.701,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 383.230,90

Il valore di mercato del lotto viene ricavato attraverso un procedimento di stima basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche possedute dall'immobile quali: consistenza, regolarità edilizia e urbanistica, degrado statico, posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, vetustà, stato degli impianti, presenza di allacciamenti utenze (gas/acqua/luce) grado di finitura, dotazione di servizi, giudizio di commerciabilità, stato di occupazione, valore attuale di immobili simili posti nel medesimo comune o in comuni limitrofi; Nella stima del valore unitario si è già tenuto conto inoltre dell'assenza di dichiarazione di fine lavori e del mancato reperimento dell'agibilità. Tenuto conto di tutto ciò, si ritiene che il valore di mercato complessivamente attribuibile al suddetto lotto, comprensivo di ogni pertinenza, sia definibile sulla base di un prezzo di 380,00 €/mq. Al Valore complessivo vengono poi applicati gli ulteriori deprezzamenti sopra indicati.

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 09/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conte Sergio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Check list
- ✓ Altri allegati - pratiche DOFA E PREGEO
- ✓ Altri allegati - identificativi catastali
- ✓ Altri allegati - perizia oscurata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Guerzoni 49
Capannone artigianale di 950 mq edificato in un'area residenziale di 2.000 mq ed adibito ad officina meccanica e salone vendita automobili. Edificato negli anni '70 e successivamente ampliato nella seconda metà degli anni '90. Composto da salone esposizione auto mq 650 circa, officina di 280 mq circa oltre a locali adibiti a ufficio, caldaia, bagni, ingresso e ripostiglio per un totale di circa 50 mq. Sul lato nord è pure presente una tettoia in struttura metallica di circa 45 mq. Circondato da un area scoperta di circa 1000 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 234, Sub. 301, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 383.230,90

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 383.230,90

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Guerzoni 49		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 234, Sub. 301, Categoria D8	Superficie	1143,95 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta complessivamente buono in relazione all'epoca di edificazione tenuto conto che non sono state eseguite opere rilevanti di rifacimenti e/o manutenzione straordinaria ad eccezione dell'intervento sulla copertura del 2010 e l'installazione dell'impianto fotovoltaico.		
Descrizione:	Capannone artigianale di 950 mq edificato in un'area residenziale di 2.000 mq ed adibito ad officina meccanica e salone vendita automobili. Edificato negli anni '70 e successivamente ampliato nella seconda metà degli anni '90. Composto da salone esposizione auto mq 650 circa, officina di 280 mq circa oltre a locali adibiti a ufficio, caldaia, bagni, ingresso e ripostiglio per un totale di circa 50 mq. Sul lato nord è pure presente una tettoia in struttura metallica di circa 45 mq. Circondato da un area scoperta di circa 1000 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ditta esecutata che vi svolge l'attività di riparazione e vendita auto.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 10/10/2023

Reg. gen. 4747 - Reg. part. 3495

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****