
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2023 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 11/01/2024, il sottoscritto Geom. Andreoli Stefano, con studio in Strada Cipata, 34 - 46100 - Mantova (MN), email stefano.andreoli@mail.com, PEC stefano.andreoli@geopec.it, Tel. 0376 1590505, Fax 0376 1590506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2024 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 Sermide e Felonica (MN) - Via Milazzo n. 265

DESCRIZIONE

Appartamento con ingresso indipendente ubicato in loc. Santa Croce, a circa 5 km in direzione N-O rispetto al capoluogo di comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, parte di un più ampio fabbricato, ha accesso dallo stradello di uso comune e si sviluppa su 3 livelli come segue: al PT l'ingresso e il vano scala, al P1 letto, soggiorno, ripostiglio e terrazzo, al P2 letto, cucina e bagno.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Milazzo n. 265

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione, l'esecutato "dichiara di essere coniugato con una cittadina marocchina e perciò in regime di separazione secondo la legge nazionale di entrambi gli sposi".

A seguito di interrogazione all'Ufficio anagrafe del Comune di Sermide e Felonica è emerso quanto segue: nessun atto di matrimonio trascritto, tuttavia la registrazione anagrafica riporta lo stato di coniugio dell'esecutato con celebrazione del matrimonio in Marocco il 26/10/2005 (si allega scheda anagrafica prodotta dall'ufficio anagrafe del comune, segnalazione dell'esperto stimatore al GE in data 30/01/2024 e relativa risposta in pari data).

CONFINI

Per l'appartamento con distribuzione al P1 e P2, da N in senso orario: la restante porzione di edificio, i muri di confine per 3 lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	93,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,70 m	T/1/2
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				112,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	37	69	301	-	A3	2	5,5	115 mq	218,72 €	T/1/2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è mediocre e richiede interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene dallo stradello comune identificato al NCEU fg. 37 particella 69. Non risulta costituito il condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione presenta strutture portanti verticali in muratura tradizionale intonacata, solai di piano in legno e tetto in legno con manto di pertura in tegole di laterizio.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato. La scala è in marmo, i pavimenti sono in ceramica al PT e P2 e in laminato quelli del P1. Zona cucina e bagno presentano rivestimenti ceramici alle pareti. I paramenti interni sono tinteggiati. I serramenti per finestre sono in legno con vetro singolo e scuretti sempre di legno, le porte interne sono tamburate cieche. Si segnala l'altezza di circa 80 cm dei davanzali delle finestre del P2, non conforme alle norme di sicurezza. La terrazza è priva di parapetto regolamentare. Gli impianti sono vetusti: quello elettrico è in parte fuori traccia, mentre quello di riscaldamento è costituito da ventilconvettori con bruciatore a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e occupato da alcuni elementi di arredo fra cui la cucina.

La richiesta di contratti di locazione registrati è stata inoltrata all'A.E. con pec del 09/04/2024 prot. 30028. Con nota in data 29/04/2024 prot. 37225 A.E. ha comunicato che non risultano a sistema contratti di locazione in

essere riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1983 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Stori	18/09/1983	14398	1051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	17/10/1983	7625	5336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	10/10/1983	5239	
Dal 07/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Egidio Ferrara	07/02/2007	9255	2342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/02/2007	2995	1695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sermide	14/02/2007	1153/1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 16/02/2007
Reg. gen. 2996 - Reg. part. 643
Quota: 1/1
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 62.500,00
Rogante: Ferrara Egidio
Data: 07/02/2007
N° repertorio: 9256
N° raccolta: 2343

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 15/04/2013
Reg. gen. 3791 - Reg. part. 2629
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/12/2023
Reg. gen. 15936 - Reg. part. 11607
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al PGT vigente approvato con DCC n. 30 del 26/04/2017 e pubblicato sul BURL n. 51 del 19/12/2018, l'unità immobiliare è inquadrata in zona "R3: tessuto residenziale a media e alta densità esito di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

La costruzione originaria del fabbricato di cui la unità immobiliare in oggetto è parte risale a prima del 1967, come desunto dall'ultimo atto di provenienza.

In esito alla richiesta di accesso agli atti acquisita al prot. 1384 del comune di Sermide e Felonica in data 02/02/2024, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Condono n. 460/1986 per opere di ampliamento;
- Permesso di Costruire n. 20/2006 per opere di ristrutturazione.

Quest'ultima pratica edilizia è inconclusa: non è presente la comunicazione di fine lavori e nemmeno la richiesta del certificato di agibilità con la documentazione a corredo.

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.

In relazione alla documentazione reperita alla luce dello stato dei luoghi così come riscontrati alla data del 09/04/2024 si osservano le seguenti difformità:

- diversa destinazione d'uso specifica di alcuni locali, in particolare la cucina prevista da progetto nella stanza Est del P1 è stata realizzata al P2 medesima posizione;
- la stanza a Sud nel P1 attualmente libera doveva contenere un bagno, un ripostiglio e il corridoio di collegamento al terrazzo; inoltre suddetta stanza doveva avere una finestra sul lato Sud che però non è stata realizzata.

Per quanto concerne gli impianti, limitatamente a quanto è stato possibile osservare nel corso del sopralluogo e vista l'assenza di dichiarazioni di conformità, si ritiene siano bisognosi di opere di manutenzione e/o adeguamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nessuno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Milazzo n. 265
 Appartamento con ingresso indipendente ubicato in loc. Santa Croce, a circa 5 km in direzione N-O rispetto al capoluogo di comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, parte di un più ampio fabbricato, ha accesso dallo stradello di uso comune e si sviluppa su 3 livelli come segue: al PT l'ingresso e il vano scala, al P1 letto, soggiorno, ripostiglio e terrazzo, al P2 letto, cucina e bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 69, Sub. 301, Zc. -, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 45.040,00
 Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
 Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.
 Il valore complessivo del bene tiene conto dei costi di regolarizzazione che sono stimati in €. 5.000 esclusa l'IVA, corrispondenti alla necessaria autorizzazione edilizia in sanatoria per le difformità rilevate e ottenimento dell'agibilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sermide e Felonica (MN) - Via Milazzo n. 265	112,60 mq	400,00 €/mq	€ 45.040,00	100,00%	€ 45.040,00
				Valore di stima:	€ 45.040,00

Valore di stima: € 45.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 40.500,00

Per il dettaglio sul metodo di stima si rinvia alla stima del bene.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dell'esperto stimatore di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 30/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - Quadro riassuntivo immobili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione anagrafe
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica

- ✓ N° 10 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Milazzo n. 265
Appartamento con ingresso indipendente ubicato in loc. Santa Croce, a circa 5 km in direzione N-O rispetto al capoluogo di comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, parte di un più ampio fabbricato, ha accesso dallo stradello di uso comune e si sviluppa su 3 livelli come segue: al PT l'ingresso e il vano scala, al P1 letto, soggiorno, ripostiglio e terrazzo, al P2 letto, cucina e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 69, Sub. 301, Zc. -, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al PGT vigente approvato con DCC n. 30 del 26/04/2017 e pubblicato sul BURL n. 51 del 19/12/2018, l'unità immobiliare è inquadrata in zona "R3: tessuto residenziale a media e alta densità esito di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria"

Prezzo base d'asta: € 40.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - Via Milazzo n. 265		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 69, Sub. 301, Zc. -, Categoria A3	Superficie	112,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è mediocre e richiede interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento con ingresso indipendente ubicato in loc. Santa Croce, a circa 5 km in direzione N-O rispetto al capoluogo di comune. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, parte di un più ampio fabbricato, ha accesso dallo stradello di uso comune e si sviluppa su 3 livelli come segue: al PT l'ingresso e il vano scala, al P1 letto, soggiorno, ripostiglio e terrazzo, al P2 letto, cucina e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 16/02/2007
Reg. gen. 2996 - Reg. part. 643
Quota: 1/1
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 62.500,00
Rogante: Ferrara Egidio
Data: 07/02/2007
N° repertorio: 9256
N° raccolta: 2343

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 15/04/2013
Reg. gen. 3791 - Reg. part. 2629
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/12/2023
Reg. gen. 15936 - Reg. part. 11607
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura