
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berto Amerigo, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

| | |
|--|---|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7. Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Titolarità | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Confini..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 5 | |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 5 | |
| Consistenza..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 5 | |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 6 | |
| Dati Catastali | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 6 | |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 6 | |
| Stato conservativo..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Stato di occupazione | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 Errore. Il segnalibro non è definito. | |

| | | |
|---|--|----|
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Provenienze Ventennali..... | | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Formalità pregiudizievoli..... | | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Normativa urbanistica..... | | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | | 9 |
| Regolarità edilizia..... | | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Vincoli od oneri condominiali | | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Stima / Formazione lotti | | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | | 13 |
| Lotto Unico | | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2023 del R.G.E..... | | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.000,00 | | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | | 15 |

INCARICO

In data 13/10/2023, il sottoscritto Ing. Berto Amerigo, con studio in Via Solferino e San Martino, 21 - 46100 - Mantova (MN), email amerigoberto@virgilio.it, PEC amerigo.berto@ingpec.eu, Tel. 0376 366832, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Riccardo Lombardi, 7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7

DESCRIZIONE

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

Appartamento posto al piano secondo con annessa cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

L'appartamento al piano secondo confina a nord con la sottostante area cortiva di cui al mappale 253; ad est con altra unità immobiliare di cui al sub. 6; a sud con la sottostante area cortiva di cui al mappale 253; ad ovest con altra unità immobiliare di cui al sub. 12 e con il vano scala condominiale.

La cantina al piano seminterrato confina a nord con il corridoio comune; ad est con altra cantina di cui al sub. 9 e con la soprastante area cortiva di cui al mappale 253; a sud con la soprastante area cortiva di cui al mappale 253; ad ovest con altra cantina di cui al sub. 8.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

L'autorimessa al piano seminterrato confina a nord con la soprastante area cortiva di cui al mappale 253; ad est con altra autorimessa di cui al sub. 47; a sud con il corsello comune; ad ovest con altra autorimessa di cui al sub. 45.

CONSISTENZA

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| locali abitabili | 79,46 mq | 92,44 mq | 1 | 92,44 mq | 2,67 m | 2 |
| balconi | 14,45 mq | 17,56 mq | 0,25 | 4,39 mq | 2,77 m | 2 |
| cantina | 13,41 mq | 14,99 mq | 0,2 | 3,00 mq | 2,26 m | -1 |
| autorimessa | 13,42 mq | 15,70 mq | 0,45 | 7,06 mq | 2,37 m | -1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 106,89 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 106,89 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 10/10/1991 al 15/12/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 253, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,99 |
| Dal 01/01/1992 al 13/10/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 253, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 103 mq Rendita € 728,20 Piano T |

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 10/10/1991 al 15/12/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 253, Sub. 46 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 0,07 |
| Dal 01/01/1992 al 13/10/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 253, Sub. 46 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 39,77 Piano T |

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7**

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 6 | 253 | 11 | | A2 | 2 | 6 | 103 mq | 728,2 € | T | | |

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetrica non sono emerse difformità tali da rendere necessario un aggiornamento catastale. Si è tuttavia riscontrata la mancata rappresentazione di una colonna impiantistica nel ripostiglio e di un piccolo muretto in corrispondenza della porta d'ingresso. Si segnala che contrariamente a quanto indicato in visura, l'unità è posta al piano secondo e non al terreno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 6 | 253 | 46 | | C6 | 3 | 14 | 17 mq | 39,77 € | T | | |

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che contrariamente a quanto indicato in visura, l'unità è posta al piano seminterrato e non al terreno.

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

L'immobile versa in un buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un più ampio fabbricato residenziale che si estende per 92,44 mq lordi, a cui si aggiungono due balconi (17,56 mq lordi) e la cantina da 14,99 mq posta al piano seminterrato.

La superficie interna risulta suddivisa tra ingresso/soggiorno (foto 1 e 2), cucina (foto 3), disimpegno (foto 4), n° 2 bagni (foto 5 e 6), ripostiglio (foto 7), camera da letto singola (foto 8), camera da letto doppia (foto 9) e da n° 2 balconi (foto 10 e 11).

L'immobile è raggiungibile da via Lombardi n° 7 attraverso l'area cortiva comune.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in muratura e solai di piano e copertura in latero-cemento.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica e nei locali cucina, ingresso/soggiorno e disimpegno è stata posata nuova, in epoca successiva all'edificazione, al di sopra dell'esistente. Nelle camere da letto la pavimentazione è in parquet.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; i bagni e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di doppi vetri e sono protetti da tapparelle esterne.

I bagni accolgono i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia; nel bagno secondario sono presenti gli attacchi per una lavatrice.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da radiatori in acciaio posti in tutti i locali e facenti capo ad una caldaia a gas metano posizionata in cucina.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Al piano interrato trova posto una cantina di proprietà esclusiva caratterizzata da pareti e pavimento in calcestruzzo (foto 12) e da un elementare impianto elettrico costituito da un solo punto luce.

All'appartamento è unito un box auto dalle dimensioni di 15,70 mq lordi raggiungibile dall'esterno e tramite le aree comuni condominiali (foto 13). Il locale presenta un elementare impianto elettrico, costituito da un solo punto luce, e pareti e pavimentazione in calcestruzzo liscio. L'accesso al box è dato da un portone a basculante in lamiera preverniciata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA
(MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7**

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.

A **** Omissis ****, la quota di 1/2 di piena proprietà superficaria ciascuno degli immobili Mantova Fg. 6 Particella 253 Sub. 11 Particella 253 Sub. 46 è pervenuta per atto di compravendita del 13.06.2006 Numero di repertorio 13796/6635 Notaio Chizzini Augusto sede di Viadana (MN) trascritto il 20.06.2006 nn. 10603/5970 da potere di **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di superficie in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili in Mantova Fg. 6 Particella 253 Sub. 11 Particella 253 Sub. 46 è pervenuta per atto di compravendita del 15.12.1999 Numero di repertorio 24672 Notaio Fabio Vaini sede Mantova trascritto il 07.01.2000 nn. 112/78 da potere **** Omissis ****.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 30/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta in data 25.09.2023 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA
(MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 25/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a mantova il 20/06/2006
Reg. gen. 10604 - Reg. part. 2852
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a mantova il 15/09/2023
Reg. gen. 11176 - Reg. part. 8180
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 30/1998, in esenzione al bollo in quanto atto

"necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta in data 25.09.2023 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo.

NORMATIVA URBANISTICA

B BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "D19 - Aree Residenziali" (art. D19 delle NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

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. L'immobile risulta agibile.

In data 07.11.2023 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Mantova ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Convenzione per la costituzione del diritto di superficie del 18.04.1988, seduta n. 5761;
- Concessione Edilizia n. 352 del 1988;
- Attestato di inizio lavori del 22.02.1990;
- Domanda di Concessione Edilizia in Variante del 24.04.1991 prot. 6336-1988;
- Stralcio progetto architettonico di Variante, stato di raffronto, del 26.04.1991;
- Concessione di proroga per ultimazione lavori di 9 mesi del 10.05.1991 prot. 630/1989;
- Denuncia dei C.A. prot. 3364 del 08.07.1991;
- Concessione Edilizia in Variante del 11.07.1991 n. 168 del 1991;
- Collaudo statico prot. 3364 del 25.07.1991;
- Richiesta di Abitabilità del 29.07.1991;
- Dichiarazione sulla regolarità edilizia del progettista e del DL del 05.02.1992;
- Dichiarazione di conformità impianti elettrici del 16.10.1992;
- Parere favorevole ASL all'abitabilità del 18.02.1993;
- Dichiarazione di Abitabilità di n. 23 alloggi del 06.04.1993;
- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 16.10.1998;
- Dichiarazione di Abitabilità dell'ultima unità immobiliare del 19.06.1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante il sopralluogo all'immobile oggetto della procedura sono emerse alcune difformità come nel seguito elencato:

- la larghezza della cucina è oggi pari a 2,50 m mentre in progetto era previsto dovesse essere pari a 2,40 m.
- la larghezza della zona ingresso è oggi pari a 3,15 m mentre in progetto era previsto dovesse essere pari a 3,05 m.
- la larghezza del bagno secondario è oggi pari a 1,30 m mentre in progetto era previsto dovesse essere pari a 1,40 m.

- la larghezza del disimpegno è oggi pari a 1,00 m mentre in progetto era previsto dovesse essere pari a 1,05 m.

Le differenze di quota su riscontrate eccedono tutte il 2% della tolleranza esecutiva di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01 e smi ragione per cui si rende necessario procedere con una pratica in sanatoria (CILA) e pagare una sanzione amministrativa.

I costi stimati per la regolarizzazione dell'abuso corrispondono a:

- predisposizione pratica edilizia da parte di tecnico abilitato: 1.000,00 €;
- diritti di segreteria al Comune di Mantova (CILA in sanatoria): 33,00 €;
- oblazione minima ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 DPR 380/01 e smi: 1.000,00 €;
- aggiornamento catastale DOCFA: 300,00 € (nota: l'aggiornamento non è strettamente necessario in quanto le variazioni su riscontrate non mutano la distribuzione interna dei locali e non incidono sulla rendita catastale; tuttavia è altamente consigliato poichè richiesto per un buon esito della pratica in sanatoria);

TOT= 2.333,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

In data 25.01.2024 l'attuale Amministratore di Condominio, **** Omissis ****, ha comunicato allo scrivente che:

- le spese annue condominiali sono pari a 750,00 € (salvo conguaglio a consuntivo);
- ad oggi non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- le spese condominiali non pagate nell'anno consistono in:
 - consuntivo 31.12.2022 = 747,78 €;
 - preventivo 31.12.2023 = 696,13 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero complesso immobiliare. Nella valutazione del compendio immobiliare si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA – STATO LOCATIVO - UBICAZIONE E LOGISTICA etc.. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame ed in particolare ai dati messi a disposizione dall'Agenzia del Territorio aggiornati al 1° semestre 2023.

Da indagini svolte nel Comune di Mantova e presso l'Agenzia del Territorio, sono emersi i seguenti valori medi unitari, per edifici simili a quelli in oggetto:

- Comune di Mantova – abitazioni di tipo civile – stato conservativo ottimo: 1.450,00 €/mq

Con la procedura in oggetto verrà trasferito il diritto di superficie e non la piena proprietà. E' opportuno precisare che il "valore del diritto del superficiario" coincide con il "valore di mercato" quando la durata del diritto è illimitata. Nel caso in questione la durata del diritto è pari a 99 anni a far data dal 18.04.1988 prorogabile di ulteriori 99 anni; ne consegue che per la finalità della presente procedura si considererà che il diritto di superficie abbia durata praticamente illimitata poichè di molto superiore alla vita media di un uomo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7
Appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 253, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.344,59
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7
Autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 253, Sub. 46, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Per il lotto il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,57 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sottoportati:

- posizione nel contesto urbano = 1,00
- tipologia costruttiva = 1,00
- dimensioni immobile = 1,00
- canone di locazione = 1,00
- disponibilità di posti auto = 1,00
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,90
- vetustà = 0,74 (28 anni)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $1.450,00 \times 0,57 = 826,50$ €/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | 106,89 mq | 8.265,00 €/mq | € 88.344,59 | 100,00% | € 88.344,59 |
| Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | | | | | |
| | | | | Valore di stima: | € 88.344,59 |

Valore di stima: € 88.344,59

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|----------|------|
| CILA in sanatoria | -2333,00 | € |
| Spese condominiali | -1443,91 | € |
| arrotondamento | +432,32 | € |

Valore finale di stima: € 85.000,00

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 29/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Berto Amerigo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Repertorio fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di PGT e delle NTA
- ✓ N° 3 Altri allegati - documenti catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - accesso agli atti
- ✓ N° 5 Altri allegati - certificati anagrafici
- ✓ N° 6 Altri allegati - check-list
- ✓ N° 7 Altri allegati - Schema riassuntivo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7
Appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 253, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "D19 - Aree Residenziali" (art. D19 delle NTA).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7
Autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 253, Sub. 46, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | | |
| Diritto reale: | Proprietà superficiaria | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 253, Sub. 11, Categoria A2 | Superficie | 106,89 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile versa in un buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|---|--|--------------|-----|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 | | |
| Diritto reale: | Proprietà superficiaria | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 253, Sub. 46, Categoria C6 | | |
| Descrizione: | Autorimessa. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a mantova il 20/06/2006
Reg. gen. 10604 - Reg. part. 2852
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a mantova il 15/09/2023
Reg. gen. 11176 - Reg. part. 8180
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura