

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buzzago Italo, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 316.800,00	12



INCARICO

All'udienza del 14/03/2023, il sottoscritto Ing. Buzzago Italo, con studio in Via Marconi, 77 - 46040 - Gazoldo degli Ippoliti (MN), email italostudio77@gmail.com, PEC italo.buzzago@ingpec.eu, Tel. 0376 657527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2023 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 Castelbelforte (MN) - via Mazzini n.20

DESCRIZIONE

Trattasi di un APPARTAMENTO signorile che occupa il primo piano e il sottotetto d'una palazzina sita nel centro abitato di Castelbelforte in via Mazzini n.20.

Ad esso si accede, dalla prospiciente pubblica via, attraverso l'area cortiva d'uso comune con altre unità e quindi dall'ingresso lato nord della palazzina.

L'appartamento è disposto su tre livelli e presenta i seguenti locali:

-ingresso al piano terra,

-soggiorno-pranzo-cucina-letto-bagno-letto-bagno-guardaroba-gioco-lavanderia al primo piano,

-mansarda-relax-letto-bagno-disimpegno nel sottotetto.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente iva.

Sopralluogo effettuato in data 15/05/2023 alla presenza dell'esecutato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - via Mazzini n.20

TITOLARITÀ

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

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

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

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



CONFINI

L'appartamento, in senso orario da nord, confina come segue:

- al piano terra con area comune 234/310, altra unità 234/312 e di nuovo area comune 234/310;
- al piano primo e nel sottotetto con vuoto su area cortiva tutto intorno.

L'area comune 234/310, in senso orario da nord, confina come segue:

- mapp.231, mapp.232, mapp.828, mapp.899/4, mapp.234/312, mapp.234/304, mapp.234/312, mapp.899/4, mapp.288, via Mazzini, e di nuovo mapp.231.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	370,00 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	0,00 m	T/1/2
Totale superficie convenzionale:				440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				440,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene presenta altezze variabili nei tre piani e non dispone di autorimessa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	234	304		A8	2	11.5vani	378 mq	1187,85 €	T/1/2		

Corrispondenza catastale



Nel corso del sopralluogo si riscontra la sostanziale corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

Al netto dei normali segni del tempo, l'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni conservative e manutentive.

PARTI COMUNI

Si precisa che il bene in oggetto occupa solo una parte dell'intero fabbricato, in cui si trovano altre unità immobiliari. Di conseguenza alcune zone come l'area cortiva, mapp.234 sub.310, con allacciamenti e giardino e accessi da via Mazzini, risulta di uso comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta murature in laterizio, solai in laterocemento e solai in legno, manto di copertura in tegole, intonaci al civile, lattonerie metalliche, pavimenti in ceramica in legno e in marmo, rivestimenti in ceramica, serramenti in legno, impianti elettrici sottotraccia ed impianti idrotermosanitari di tipo tradizionale con riscaldamento a pavimento e climatizzazione a ventilconvettori.

L'unità immobiliare risulta allacciata alle reti esterne per fognatura, acqua potabile, gas-metano, elettricità e telefono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dall'esecutata e dai tre figli, ivi residenti.

Si precisa che con Sentenza n.384/2017 pubbl. il 07/04/20177 RG n.3806/2016 del Tribunale di Mantova, trascritta all'Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn.4265/5888 del 14/05/2021 e ai nn.1747/2324 del 03/03/2023:

- "La casa coniugale sita in Castelbelforte via Mazzini n.20 piano primo con mansarda (corrispondente al bene oggi pignorato) di proprietà di entrambi i coniugi, viene assegnata alla signora **** Omissis **** che vi abiterà congiuntamente con i figli **** Omissis **** "-

PROVENIENZE VENTENNALI

La verifica del ventennale si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile.
Dal certificato notarile, depositato dal precedente, si rilevano le seguenti provenienze:



1) - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Nicolini Mario del 21/02/2001 rep.62390, trascritto a Mantova il 21/03/2001 al n.2453 di formalità; a favore di **** Omissis **** nata a Mantova il 21/08/1972 e **** Omissis **** nato a Mantova il 18/01/1971, per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno; contro **** Omissis **** nata a Bigarello il 18/04/1952 e **** Omissis **** nato a Ceglie Messapica il 03/12/1948, per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno.

2) - Atto notarile pubblico di Provvedimento, di Assegnazione in Godimento della Casa familiare, del Tribunale di Mantova del 07/04/2017 rep.384, trascritto a Mantova il 14/05/2021 al n.4265 di formalità; a favore di **** Omissis **** nata a Mantova il 21/08/1972 per i diritti di abitazione; contro **** Omissis **** nato a Mantova il 18/01/1971 per i diritti di abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 05/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

A carico dell'aggiudicatario resta l'onorario del professionista delegato per le cancellazioni.
La verifica delle formalità pregiudizievoli si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile.

- 1- Iscrizione di Ipoteca volontaria nn.2635/14082 del 18//11/2011, derivante da mutuo fondiario, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nata a Roncoferraro il 18/08/1947, **** Omissis **** nato a Mantova il 02/09/1972, **** Omissis **** nata a Mantova il 14/07/1969, **** Omissis **** nato a Mantova il 18/01/1971, **** Omissis **** nata a Mantova il 21/08/1972; importo € 1.870.000,00, capitale € 1.100.000,00.
- 2- Iscrizione di Ipoteca giudiziale nn.751/4779 del 01/06/2020, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nato a Mantova il 18/01/1971; importo € 35.000,00, capitale € 25.785,11.
- 3- Iscrizione di Ipoteca giudiziale nn.654/4841, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nata a Roncoferraro il 18/08/1947, **** Omissis **** nato a Mantova il 18/01/1971; importo € 400.000,00, capitale € 200.000,00.
- 4- Trascrizione di Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa familiare nn.4265/5888 del 14/05/2021, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Mantova.
- 5- Trascrizione di Pignoramento immobiliare nn.847/1137 del 03/02/2023, derivante da Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Mantova, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nato a Mantova il 18/01/1971, **** Omissis **** nata a Mantova il 21/08/1972.
- 6- Rettifica a Trascrizione nn.1747/2324 del 03/03/2023; Formalità di riferimento nn.4265/5888 del 14/05/2021.
- 7- Trascrizione di Sentenza di Apertura della procedura di liquidazione controllata nn.3552/4787 del 26/04/2023, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Mantova.
- 8- Iscrizione per Ipoteca in Rinnovazione nn.1370/9123; Formalità di riferimento iscrizione Ipoteca volontaria n.3031 del 04/09/2003, derivante da mutuo fondiario a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nato a Mantova il 18/01/1971, **** Omissis **** nata a Mantova il 21/08/1972; importo € 600.000,00 capitale € 400.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA



Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, conformemente al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, l'immobile ricade in Zona "B2".

Nella cartografia il fabbricato risulta evidenziato come edificio vicolato e il responsabile dell'ufficio precisa che si tratta di un vincolo comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accessi atti, effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, si evince che esisteva una palazzina risalente a data anteriore il 02/09/1967.

Successivamente la palazzina era oggetto di interventi edilizi e risulta documentazione dei titoli abilitativi di seguito elencati:

- 1) Concessione Edilizia n.23 del 20/06/1999 - P.E.25/99 - per Recupero di edificio esistente in via Mazzini n.10, a favore di **** Omissis **** di San Giorgio;
- 2) Segue Pratica di Agibilità n.4823 del 23/06/2007, inerente la C.E. del 20/06/1999 e successive varianti ed affini;
- 3) Denuncia Inizio Attività prot.5907 del 21/09/2002 - P.E. 105/2002 - per Pavimentazioni esterne e Piscina interrata, a favore di **** Omissis ****;
- 4) Denuncia Inizio Attività prot.7637 del 26/11/2003 - P.E.146/03 - per Recupero funzionale e Ampliamento edificio, a favore di **** Omissis ****;
- 5) Denuncia Inizio Attività prot.5852 del 29/08/2012 - P.E.51/12 - per la realizzazione di una Piscina coperta a favore di **** Omissis ****;
- 6) Denuncia Inizio Attività prot.3997 del 21/06/2014 - P.E.45/14 - per variante ristrutturazione e ampliamento piscina, a favore di **** Omissis ****, (contiene Autorizzazione n.02 del 01/09/2014 per scarico in fognatura; pratica fognature n.2/2013);
- 7) Richiesta Certificato Agibilità prot.4836 del 02/08/2014 a favore di **** Omissis ****, per Piscina coperta ristrutturata e ampliata (per PE45/14 e PE51/12)/(AG4/14);
- 8) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot.2474 del 31/03/2016 - P.E.14/16 - per manutenzione straordinaria a favore di **** Omissis **** (intonaci, rasature, cappotto, rimescolamento tetto, pulizie colori e);
- 9) Denuncia Inizio Attività prot.3460 del 06/05/2016 - P.E. 24/16 - a favore di **** Omissis **** per realizzazione veranda acciaio e vetro;
- 10) Richiesta Certificato di Agibilità prot.7207 del 03/10/2016 per P.E.24/16 (AG13/16) a favore di **** Omissis ****;
- 11) Segnalazione Certificata Inizio Attività prot.736 del 31/01/2017 - P.E.9/17- a favore di **** Omissis ****, per rimescolamento e sistemazione di una porzione del tetto;
- 12) Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.7366 del 28/09/2017 - P.E.56/17 - per manutenzione straordinaria di edificio a 5 unità (contiene nota: in attesa di Agibilità);
- 13) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot.10443 del 28/12/2019 P.E.62/19 per opere interne di manutenzione straordinaria;
- 14) Scia di Agibilità prot.536 del 31/01/2020 (riferita alla P.E.62/19) dichiaranti **** Omissis ****.



Dal sopralluogo effettuato, presso l'unità immobiliare in oggetto, risulta una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i relativi titoli edilizi abilitativi.

Le conformità degli impianti elettrico-idrico-termico venivano allegate alla domanda di agibilità prot.4823/2007 ed integrazione prot.5744/2008.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - via Mazzini n.20
Trattasi di un APPARTAMENTO signorile che occupa il primo piano e il sottotetto d'una palazzina sita nel centro abitato di Castelbelforte in via Mazzini n.20. Ad esso si accede, dalla prospiciente pubblica via, attraverso l'area cortiva d'uso comune con altre unità e quindi dall'ingresso lato nord della palazzina. L'appartamento è disposto su tre livelli e presenta i seguenti locali: -ingresso al piano terra, -soggiorno-pranzo-cucina-letto-bagno-letto-bagno-guardaroba-gioco-lavanderia al primo piano, -mansarda-relax-letto-bagno-disimpegno nel sottotetto. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente iva. Sopralluogo effettuato in data 15/05/2023 alla presenza dell'esecutato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 234, Sub. 304, Categoria A8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 396.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelbelforte (MN) - via Mazzini n.20	440,00 mq	900,00 €/mq	€ 396.000,00	100,00%	€ 396.000,00
				Valore di stima:	€ 396.000,00

Valore di stima: € 396.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 316.800,00



Il più probabile valore di mercato viene determinato con metodo di stima comparativa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con riferimento a compravendite similari del periodo, valutato l'andamento del mercato immobiliare della zona e considerate le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che l'immobile è una casa coniugale assegnata, all'esecutata con tre figli, dalla sentenza del Tribunale trascritta in data 14/05/2021 e il titolo del creditore precedente è un mutuo fondiario trascritto in data 18/11/2011. E in questo particolare contesto con assegnazione trascritta in data successiva a quella del credito, tenuto conto del principio espresso da Cass. 7776/2013 e Cass. 12611/2022, come disposto dal G.I. si procede alla presente stima senza tenere conto del deprezzamento derivante dal provvedimento di assegnazione della casa familiare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Presso l'immobile pignorato s'è effettuato un sopralluogo di tipo ricognitivo, senza spostamento di materiali oggetti o arredamento e lo scrivente stimatore si ritiene sollevato da vizi o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

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.

Gazoldo degli Ippoliti, li 03/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Buzzago Italo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Repertorio fotografico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stato civile-famiglia-residenza eseguita
- ✓ N° 7 Altri allegati - Check-List
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate



- ✓ N° 9 Altri allegati - Indicativi catastali word.zip
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia versione Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - via Mazzini n.20
Trattasi di un APPARTAMENTO signorile che occupa il primo piano e il sottotetto d'una palazzina sita nel centro abitato di Castelbelforte in via Mazzini n.20. Ad esso si accede, dalla prospiciente pubblica via, attraverso l'area cortiva d'uso comune con altre unità e quindi dall'ingresso lato nord della palazzina. L'appartamento è disposto su tre livelli e presenta i seguenti locali: -ingresso al piano terra, -soggiorno-pranzo-cucina-letto-bagno-letto-bagno-guardaroba-gioco-lavanderia al primo piano, - mansarda-relax-letto-bagno-disimpegno nel sottotetto. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente iva. Sopralluogo effettuato in data 15/05/2023 alla presenza dell'esecutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 234, Sub. 304, Categoria A8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, conformemente al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, l'immobile ricade in Zona "B2". Nella cartografia il fabbricato risulta evidenziato come edificio vicolato e il responsabile dell'ufficio precisa che si tratta di un vincolo comunale.

Prezzo base d'asta: € 316.800,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 316.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelbelforte (MN) - via Mazzini n.20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 234, Sub. 304, Categoria A8	Superficie	440,00 mq
Stato conservativo:	Al netto dei normali segni del tempo, l'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni conservative e manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di un APPARTAMENTO signorile che occupa il primo piano e il sottotetto d'una palazzina sita nel centro abitato di Castelbelforte in via Mazzini n.20. Ad esso si accede, dalla prospiciente pubblica via, attraverso l'area cortiva d'uso comune con altre unità e quindi dall'ingresso lato nord della palazzina. L'appartamento è disposto su tre livelli e presenta i seguenti locali: -ingresso al piano terra, -soggiorno-pranzo-cucina-letto-bagno-letto-bagno-guardaroba-gioco-lavanderia al primo piano, -mansarda-relax-letto-bagno-disimpegno nel sottotetto. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente iva. Sopralluogo effettuato in data 15/05/2023 alla presenza dell'esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dall'esecutata e dai tre figli, ivi residenti. Si precisa che con Sentenza n.384/2017 pubbl. il 07/04/20177 RG n.3806/2016 del Tribunale di Mantova, trascritta all'Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn.4265/5888 del 14/05/2021 e ai nn.1747/2324 del 03/03/2023: -"La casa coniugale sita in Castelbelforte via Mazzini n.20 piano primo con mansarda (corrispondente al bene oggi pignorato) di proprietà di entrambi i coniugi, viene assegnata alla signora **** Omissis **** che vi abiterà congiuntamente con i figli **** Omissis ****"-		

