
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbiani Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	24

Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 245.000,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 251.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1/A	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1.....	32

INCARICO

In data 22/08/2022, il sottoscritto Arch. Barbiani Fabio, con studio in Via San Fermo, 71 - 46040 - Piubega (MN), email studio.barbiani@gmail.com, PEC fabio.barbiani@archiworldpec.it, Tel. 392 8365294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2022 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 Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1/A
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1/A

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato in Via Circonvallazione 1/A di Ponti sul Mincio (MN), piano terra, censito al fg. 15 mappale 156 sub.1.

L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, tre stanze, cantina, due piccoli portici, sottoscala e locale tecnico (C.T.).

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile in comune con altra unità.

Il complesso di cui fa parte (due appartamenti) è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Conciliazione, che attraversa l'intero centro abitato. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

CONFINI

Bene pignorato fg. 15 mappale 156 sub.1, confinante a:

- Nord: corte comune, mappali 350,287,154;
- Est: corte comune, strada Circonvallazione;
- Sud: corte comune, via Carducci;

-Nord: corte comune, mappale 266;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,00 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	2,77 m	T
Portici e tettoie	7,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	0,00 m	T
Cantine e locali tecnici	8,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				147,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,85 mq		

Le superfici e le altezze medie, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e rilievo in sede di sopralluogo tramite misure di controllo. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliata da idonei coefficienti di riduzione. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie, altezze, ecc..

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	156	1		A7	2	8	148 mq	516,46 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo ed analisi cartacea della documentazione catastale si è riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi con le rappresentazioni catastali.

Visto l'attuale stato dei luoghi, previo confronto con l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate- Territorio, si è proceduto all'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento delle porzioni non censite, tramite pratica PREGEO prot.10567 del 14/03/2023 ed aggiornamento di tutto il complesso tramite procedura DOCFA prot. MN0011482 del 22/03/2023 per il corretto censimento delle due abitazioni e corte comune.

Si precisa che l'attuale bene ha accesso dalla corte comune censita al fg. 15 mappale 156 sub.3

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, L'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

PRECISAZIONI

Si segnala che relativamente all'intero compendio pignorato è stato emesso dal Tribunale di Mantova in data 7 giugno 2017 rep.5006 atto giudiziario, trascritto il 23 settembre 2020 ai nn. 3507/2459 provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a carico di **** Omissis **** ed a favore **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

Resta incerta l'opponibilità alla procedura del provvedimento di assegnazione casa, in quanto il creditore ha iscritto ipoteca dopo la data della sentenza di assegnazione casa, ma comunque prima della trascrizione dell'assegnazione della casa familiare.

Preso atto di tale situazione particolare, lo scrivente ha presentato istanza il 04/03/2023 all'Ill.mo Giudice Delegato, al fine di disporre in merito all'opponibilità alla procedura del provvedimento di assegnazione della casa familiare.

Si precisa pertanto che, in attesa di riscontro della suddetta istanza, il contenuto della perizia risulta esposto a possibili modificazioni, anche sostanziali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in prevalenza in buono stato manutentivo e conservativo.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini

diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune dell'intero compendio pignorato la corte comune censita al fg. 15 mappale 156 sub.3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti diritti quali: censo, livello, usi civici, nelle visure catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio.

Il compendio viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comunioni o servitù attive o passive, apparenti o meno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DESCRIZIONE GENERALE PER TUTTI I BENI

L'immobile oggetto di valutazione risulta ubicato nel Comune di Ponti sul Mincio, in Strada Circonvallazione al civico 1 ed 1/A. Trattasi di complesso residenziale con area cortiva comune ed accesso diretto dalla pubblica via tramite doppio accesso, carraio e pedonale.

-L'unità Sub.1 si sviluppa al piano terra, composta principalmente da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, tre stanze, cantina, due piccoli portici, sottoscala e locale tecnico (C.T.). L'altezza media dei locali principali è di circa 2.77m.

I serramenti risultano essere in prevalenza in legno con vetrocamera. Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacate con controsoffitti in cartongesso in alcuni ambienti, pavimentazione prevalentemente di tipo ceramico in piastrelle, come per i rivestimenti del bagno. I servizi igienici sono dotati degli apparecchi sanitari di normale qualità. L'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale e dotato di termosifoni in alluminio.

-L'unità Sub.2 si sviluppa al piano primo, composta principalmente da: scala di accesso dal cortile comune, ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, tre stanze, ampio balcone e locale tecnico (C.T.). L'altezza media dei locali principali è di circa 2.95m.

I serramenti risultano essere in prevalenza in pvc con vetrocamera. Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacate con controsoffitti in cartongesso in alcuni ambienti, pavimentazione prevalentemente di tipo ceramico in piastrelle, come per i rivestimenti del bagno. I servizi igienici sono dotati degli apparecchi sanitari di normale qualità. L'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale e dotato di termosifoni in ghisa.

Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti l'edificio. L'elenco delle mancanze/presenze riguarda la prevalenza degli elementi e non deve essere assunto come elenco definitivo.

Non sono state riscontrate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Per tutti gli impianti e gli elementi di involucro presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di funzionamento, data la natura del sopralluogo svolto di tipo ricognitivo senza verifiche invasive o che potessero alterare lo stato dei luoghi con qualunque tipologia di azione. Si rimanda alla raccolta fotografica, che risulta allegata alla presente perizia, per maggiori dettagli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

l'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi, quali il coniuge separato insieme alla figlia minorenni dell'esecutato.

In seguito ad istanza inviata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate, in data 10/11/2022 veniva comunicato che per gli immobili non sussistono contratti di locazione registrati.

Si segnala che relativamente all'intero compendio pignorato è stato emesso dal Tribunale di Mantova in data 7 giugno 2017 rep.5006 atto giudiziario, trascritto il 23 settembre 2020 ai nn. 3507/2459 provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a carico di **** Omissis **** ed a favore **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

Resta incerta l'opponibilità alla procedura del provvedimento di assegnazione casa, in quanto il creditore ha iscritto ipoteca dopo la data della sentenza di assegnazione casa, ma comunque prima della trascrizione dell'assegnazione della casa familiare.

Preso atto di tale situazione particolare, lo scrivente ha presentato istanza il 04/03/2023 all'Ill.mo Giudice Delegato, al fine di disporre in merito all'opponibilità alla procedura del provvedimento di assegnazione della casa familiare.

Si precisa pertanto che, in attesa di riscontro della suddetta istanza, il contenuto della perizia risulta esposto a possibili modificazioni, anche sostanziali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2003 al 16/12/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federici Paolo Angelo	29/01/2003	38288	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	17/02/2003	811	480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2013 al 14/06/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zago Floriana	16/12/2013	32371	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	24/12/2013	5025	3494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/06/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cascone Cristiana	14/06/2016	153009	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	16/06/2016	2483	1647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente nella storia ventennale ipo-catastale e si rimanda alla lettura completa della stessa. Si rinvia in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 17/02/2003
Reg. gen. 812 - Reg. part. 184
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 03/04/2020
Reg. gen. 1166 - Reg. part. 180
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/08/2020
Reg. gen. 3095 - Reg. part. 484
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/04/2022
Reg. gen. 1946 - Reg. part. 1331
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.
Si rimanda in sede di aggiudicazione la redazione di nuova ispezione ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 15 mappale 156 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di completamento - B1", precisando che l'intero territorio del Comune di Ponti Sul Mincio è assoggettato a vincolo ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 s.m.i. Si rimanda all'art. 25 per la Zona urbanistica B1 dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici.

L'area su cui risiede l'immobile è soggetta a vincolo ambientale apposto ai sensi della Legge 29/06/1939 n.1497, con D.M del 24/08/1966 G.U. n.245 in data 01/10/1966.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ponti sul Mincio, a seguito di istanza accesso atti, sono stati fatti visionare al sottoscritto i seguenti atti:

- Licenza di Costruzione n.185/34 del 31/08/1968 per costruire un fabbricato uso civile abitazione;
- Permesso di abitabilità n.58 del 06/02/197;
- Permesso di costruire in sanatoria n.10, pratica 45/2004 prot. 6160 del 21/03/2005 opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia di: cambio d'uso ed opere prospettiche con lavori in sanatoria di un fabbricato residenziale; relativa pratica paesaggistica n.1 data 15/01/2005;
- Denuncia Inizio Attività DIA, prot.2915 del 23/04/2008 per sanatoria opere interne;
- Autorizzazione Paesaggistica n.7 in data 14/04/2016, prot. 1494, pratica n.60/2015 per tinteggiatura abitazione, rivestimento scala e taglio pianta
- Comunicazione Inizio Lavori CIL, prot. 619 del 25/07/2016, per lavori di tinteggiatura, taglio pianta e rivestimento scala;

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare la non conformità ai progetti autorizzati, a causa di diverse

differenze, tra cui le più rilevanti:

-per l'intero compendio:

- a. Presenza di struttura con tubolari metallici, posta nel cortile ad uso posto auto di circa 20 mq;
- b. Difformità nelle finiture in ambito paesaggistico ed in parte urbanistico, come la formazione di marcapiani e di cappotto termico, chiusura parziale del sottoscala esterno, apertura di varchi su muri portanti, lievi differenze di sagoma;

-per l'unità sub.1:

- c. Diversa distribuzione interna con creazione e/o spostamento di divisori, lievi differenze dimensionali nelle forometrie esterne;
- d. Difformità dimensionali larghezza porta del bagno, inferiore alle dimensioni minime di cui al DM 236/89, diversa superficie della camera/stanza lato ovest, non rispondente ai requisiti minimi di aero-illuminazione (rapporto 1/8) per gli ambienti abitabili;
- e. Realizzazione di vano tecnico esterno per alloggio caldaia e mancanza della parete di appoggio della tettoia realizzata a confine indicata nella pratica n.45/2004;

-per l'unità sub.2:

- f. Diversa distribuzione interna con creazione e/o spostamento di divisori, tamponamento interno di una delle due finestre in camera/stanza angolo nord-est, trasformazione di lavanderia in bagno con Wc;
- g. Realizzazione vano tecnico esterno per alloggio caldaia, difformità dimensionale del balcone rispetto la profondità indicata nei progetti depositati;

Relativamente alle difformità di cui al punto lettera a. essendo subordinate sotto il profilo paesaggistico ed urbanistico di distanze dai confini, non appare possibile accertarne pienamente la sanabilità allo stato attuale, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Medesima risoluzione valevole per le difformità di cui al punto lettera d., essendo subordinate alla normativa di settore di cui al DM 236/89 delle barriere architettoniche e requisiti igienico sanitari per gli ambienti abitabili, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

In merito alle difformità dei punti alle lettere: b., c., e. sentito il parere verbale dell'Ufficio Tecnico, sono sanabili con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, compresa domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, previa la verifica di tutti i parametri urbanistici, igienico sanitari, paesaggistici e normative di settore fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Per quanto concerne le difformità dei punti alle lettere: f., g., sentito il parere verbale dell'Ufficio Tecnico, sono sanabili con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, compresa domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, previa la verifica di tutti i parametri urbanistici, igienico sanitari, paesaggistici e normative di settore fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Va inoltre precisato che per le difformità riguardanti le parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un'eventuale sanatoria data la specificità della materia, che impone un'indagine completa che comporta la verifica dell'intera costruzione ai livelli di sicurezza previsti dalle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni in ambito sismico.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia.

Viene adottata in sede di stima una svalutazione forfettaria ad indirizzo prudenziale del valore periziato in:

-Sub.1

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria, e non meno

di circa € 2.000,00 valevoli in via approssimativa per deprezzamento e rimessa in pristino delle porzioni non sanabili da ripristinare.

Sono fatti salvi in tutti i casi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Si rimanda alla lettura di quanto indicato nel capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'intero complesso risulta in piena proprietà dell'esecutato, si rilevano due unità immobiliari e numeri civici distinti. Attualmente non risulta verificabile la completa divisione degli impianti e/o la presenza di impianti ad uso comune.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato in Via Circonvallazione 1 di Ponti sul Mincio (MN), piano primo, censito al fg. 15 mappale 156 sub.2.

L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: scala di accesso dal cortile comune, ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, tre stanze, ampio balcone e locale tecnico (C.T.).

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile in comune con altra unità.

Il complesso di cui fa parte (due appartamenti) è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Conciliazione, che attraversa l'intero centro abitato. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

CONFINI

Bene pignorato fg. 15 mappale 156 sub.2, confinante a:

- Nord: corte comune, mappali 350,287,154;
- Est: corte comune, strada Circonvallazione;
- Sud: corte comune, via Carducci;

-Nord: corte comune, mappale 266;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,00 mq	142,00 mq	1,00	142,00 mq	2,95 m	1
Balcone	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	1
Locali tecnici	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				150,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,25 mq		

Le superfici e le altezze medie, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e rilievo in sede di sopralluogo tramite misure di controllo. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliata da idonei coefficienti di riduzione. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie, altezze, ecc..

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	156	2		A7	2	7,5	150 mq	484,18 €	1	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo ed analisi cartacea della documentazione catastale si è riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi con le rappresentazioni catastali.

Visto l'attuale stato dei luoghi, previo confronto con l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate- Territorio, si è proceduto all'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento delle porzioni non censite, tramite pratica PREGEO prot.10567 del 14/03/2023 ed aggiornamento di tutto il complesso tramite procedura DOCFA prot. MN0011482 del 22/03/2023 per il corretto censimento delle due abitazioni e corte comune.

Si precisa che l'attuale bene ha accesso dalla corte comune censita al fg. 15 mappale 156 sub.3

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, L'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

PRECISAZIONI

Si segnala che relativamente all'intero compendio pignorato è stato emesso dal Tribunale di Mantova in data 7 giugno 2017 rep.5006 atto giudiziario, trascritto il 23 settembre 2020 ai nn. 3507/2459 provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a carico di **** Omissis **** ed a favore **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

Resta incerta l'opponibilità alla procedura del provvedimento di assegnazione casa, in quanto il creditore ha iscritto ipoteca dopo la data della sentenza di assegnazione casa, ma comunque prima della trascrizione dell'assegnazione della casa familiare.

Preso atto di tale situazione particolare, lo scrivente ha presentato istanza il 04/03/2023 all'Ill.mo Giudice Delegato, al fine di disporre in merito all'opponibilità alla procedura del provvedimento di assegnazione della casa familiare.

Si precisa pertanto che, in attesa di riscontro della suddetta istanza, il contenuto della perizia risulta esposto a possibili modificazioni, anche sostanziali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in prevalenza in buono stato manutentivo e conservativo.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini

diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune dell'intero compendio pignorato la corte comune censita al fg. 15 mappale 156 sub.3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti diritti quali: censo, livello, usi civici, nelle visure catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio.

Il compendio viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comunioni o servitù attive o passive, apparenti o meno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DESCRIZIONE GENERALE PER TUTTI I BENI

L'immobile oggetto di valutazione risulta ubicato nel Comune di Ponti sul Mincio, in Strada Circonvallazione al civico 1 ed 1/A. Trattasi di complesso residenziale con area cortiva comune ed accesso diretto dalla pubblica via tramite doppio accesso, carraio e pedonale.

-L'unità Sub.1 (bene 1) si sviluppa al piano terra, composta principalmente da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, tre stanze, cantina, due piccoli portici, sottoscala e locale tecnico (C.T.). L'altezza media dei locali principali è di circa 2.77m.

I serramenti risultano essere in prevalenza in legno con vetrocamera. Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacate con controsoffitti in cartongesso in alcuni ambienti, pavimentazione prevalentemente di tipo ceramico in piastrelle, come per i rivestimenti del bagno. I servizi igienici sono dotati degli apparecchi sanitari di normale qualità. L'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale e dotato di termosifoni in alluminio.

-L'unità Sub.2 (bene 2) si sviluppa al piano primo, composta principalmente da: scala di accesso dal cortile comune, ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, tre stanze, ampio balcone e locale tecnico (C.T.). L'altezza media dei locali principali è di circa 2.95m.

I serramenti risultano essere in prevalenza in pvc con vetrocamera. Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacate con controsoffitti in cartongesso in alcuni ambienti, pavimentazione prevalentemente di tipo ceramico in piastrelle, come per i rivestimenti del bagno. I servizi igienici sono dotati degli apparecchi sanitari di normale qualità. L'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale e dotato di termosifoni in ghisa.

Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti l'edificio. L'elenco delle mancanze/presenze riguarda la prevalenza degli elementi e non deve essere assunto come elenco definitivo.

Non sono state riscontrate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Per tutti gli impianti e gli elementi di involucro presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di funzionamento, data la natura del sopralluogo svolto di tipo ricognitivo senza verifiche invasive o che potessero alterare lo stato dei luoghi con qualunque tipologia di azione. Si rimanda alla raccolta fotografica, che risulta allegata alla presente perizia, per maggiori dettagli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi, quali il coniuge separato insieme alla figlia minorenni dell'esecutato.

In seguito ad istanza inviata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate, in data 10/11/2022 veniva comunicato che per gli immobili non sussistono contratti di locazione registrati.

Si segnala che relativamente all'intero compendio pignorato è stato emesso dal Tribunale di Mantova in data 7 giugno 2017 rep.5006 atto giudiziario, trascritto il 23 settembre 2020 ai nn. 3507/2459 provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a carico di **** Omissis **** ed a favore **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

Resta incerta l'opponibilità alla procedura del provvedimento di assegnazione casa, in quanto il creditore ha iscritto ipoteca dopo la data della sentenza di assegnazione casa, ma comunque prima della trascrizione dell'assegnazione della casa familiare.

Preso atto di tale situazione particolare, lo scrivente ha presentato istanza il 04/03/2023 all'Ill.mo Giudice Delegato, al fine di disporre in merito all'opponibilità alla procedura del provvedimento di assegnazione della casa familiare.

Si precisa pertanto che, in attesa di riscontro della suddetta istanza, il contenuto della perizia risulta esposto a possibili modificazioni, anche sostanziali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2003 al 16/12/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federici Paolo Angelo	29/01/2003	38288	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	17/02/2003	811	480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2013 al 14/06/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zago Floriana	16/12/2013	32371	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	24/12/2013	5025	3494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/06/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cascone Cristiana	14/06/2016	153009	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	16/06/2016	2483	1647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella storia ventennale ipo-catastale e si rimanda alla lettura completa della stessa. Si rinvia in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 17/02/2003
Reg. gen. 812 - Reg. part. 184
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 03/04/2020
Reg. gen. 1166 - Reg. part. 180
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/08/2020
Reg. gen. 3095 - Reg. part. 484
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/04/2022

Reg. gen. 1946 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si rimanda in sede di aggiudicazione la redazione di nuova ispezione ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 15 mappale 156 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di completamento - B1", precisando che l'intero territorio del Comune di Ponti Sul Mincio è assoggettato a vincolo ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 s.m.i. Si rimanda all'art. 25 per la Zona urbanistica B1 dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici.

L'area su cui risiede l'immobile è soggetta a vincolo ambientale apposto ai sensi della Legge 29/06/1939 n.1497, con D.M del 24/08/1966 G.U. n.245 in data 01/10/1966.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ponti sul Mincio, a seguito di istanza accesso atti, sono stati fatti visionare al sottoscritto i seguenti atti:

-Licenza di Costruzione n.185/34 del 31/08/1968 per costruire un fabbricato uso civile abitazione;

-Permesso di abitabilità n.58 del 06/02/197;

-Permesso di costruire in sanatoria n.10, pratica 45/2004 prot. 6160 del 21/03/2005 opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia di: cambio d'uso ed opere prospettiche con lavori in sanatoria di un fabbricato residenziale; relativa pratica paesaggistica n.1 data 15/01/2005;

-Denuncia Inizio Attività DIA, prot.2915 del 23/04/2008 per sanatoria opere interne;

-Autorizzazione Paesaggistica n.7 in data 14/04/2016, prot. 1494, pratica n.60/2015 per tinteggiatura abitazione, rivestimento scala e taglio pianta

-Comunicazione Inizio Lavori CIL, prot. 619 del 25/07/2016, per lavori di tinteggiatura, taglio pianta e rivestimento scala;

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare la non conformità ai progetti autorizzati, a causa di diverse differenze, tra cui le più rilevanti:

-per l'intero compendio:

a. Presenza di struttura con tubolari metallici, posta nel cortile ad uso posto auto di circa 20 mq;

b. Difficoltà nelle finiture in ambito paesaggistico ed in parte urbanistico, come la formazione di marcapiani e di cappotto termico, chiusura parziale del sottoscala esterno, apertura di varchi su muri portanti, lievi differenze di sagoma;

-per l'unità sub.1:

c. Diversa distribuzione interna con creazione e/o spostamento di divisori, lievi differenze dimensionali nelle forometrie esterne;

d. Difformità dimensionali larghezza porta del bagno, inferiore alle dimensioni minime di cui al DM 236/89, diversa superficie della camera/stanza lato ovest, non rispondente ai requisiti minimi di aero-illuminazione (rapporto 1/8) per gli ambienti abitabili;

e. Realizzazione di vano tecnico esterno per alloggio caldaia e mancanza della parete di appoggio della tettoia realizzata a confine indicata nella pratica n.45/2004;

-per l'unità sub.2:

f. Diversa distribuzione interna con creazione e/o spostamento di divisori, tamponamento interno di una delle due finestre in camera/stanza angolo nord-est, trasformazione di lavanderia in bagno con Wc;

g. Realizzazione vano tecnico esterno per alloggio caldaia, difformità dimensionale del balcone rispetto la profondità indicata nei progetti depositati;

Relativamente alle difformità di cui al punto lettera a. essendo subordinate sotto il profilo paesaggistico ed urbanistico di distanze dai confini, non appare possibile accertarne pienamente la sanabilità allo stato attuale, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Medesima risoluzione valevole per le difformità di cui al punto lettera d., essendo subordinate alla normativa di settore di cui al DM 236/89 delle barriere architettoniche e requisiti igienico sanitari per gli ambienti abitabili, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

In merito alle difformità dei punti alle lettere: b., c., e. sentito il parere verbale dell'Ufficio Tecnico, sono sanabili con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, compresa domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, previa la verifica di tutti i parametri urbanistici, igienico sanitari, paesaggistici e normative di settore fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Per quanto concerne le difformità dei punti alle lettere: f., g., sentito il parere verbale dell'Ufficio Tecnico, sono sanabili con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, compresa domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, previa la verifica di tutti i parametri urbanistici, igienico sanitari, paesaggistici e normative di settore fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Va inoltre precisato che per le difformità riguardanti le parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un'eventuale sanatoria data la specificità della materia, che impone un'indagine completa che comporta la verifica dell'intera costruzione ai livelli di sicurezza previsti dalle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni in ambito sismico.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia.

Viene adottata in sede di stima una svalutazione forfettaria ad indirizzo prudenziale del valore periziato in:

-Sub.2

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria, e non meno di circa € 1.000,00 valevoli in via approssimativa per deprezzamento e rimessa in pristino delle porzioni non sanabili da ripristinare.

Sono fatti salvi in tutti i casi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene.

Si rimanda alla lettura di quanto indicato nel capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'intero complesso risulta in piena proprietà dell'esecutato, si rilevano due unità immobiliari e numeri civici distinti. Attualmente non risulta verificabile la completa divisione degli impianti e/o la presenza di impianti ad uso comune.

STIMA / FORMAZIONE 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 ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; la ricerca ed elaborazione di prezzi di beni simili supportati dagli operatori del settore interpellati; l'attuazione di criteri di stima sintetico-comparativi, confrontando nello specifico i beni oggetto di stima con beni comparabili e raffrontandoli a loro volta con i dati definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzato come strumento non limitativo per la determinazione dei valori e valevole come orientamento. 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 all'immobile oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1/A
L'appartamento è situato in Via Circonvallazione 1/A di Ponti sul Mincio (MN), piano terra, censito al fg. 15 mappale 156 sub.1. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, tre stanze, cantina, due piccoli portici, sottoscala e locale tecnico (C.T.). L'accesso all'appartamento avviene dal cortile in comune con altra unità. Il complesso di cui fa parte (due appartamenti) è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Conciliazione, che attraversa l'intero centro abitato. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 156, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 266.130,00
Considerata l'indeterminatezza riguardante l'assegnazione della casa familiare, come meglio descritta nel capitolo "precisazioni", l'immobile, allo stato attuale, viene stimato come libero. Nell'ipotesi in cui venga definita diversamente dall'Ill.mo Giudice Delegato verrà modificata la valutazione immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1/A	147,85 mq	1.800,00 €/mq	€ 266.130,00	100,00%	€ 266.130,00
				Valore di stima:	€ 266.130,00

Valore di stima: € 266.130,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vendita forzata	5,00	%
Oneri indicativi di regolarizzazione urbanistica porzioni sanabili	5000,00	€
Deprezzamento e costi indicativi di rimessa in pristino porzioni non sanabili	2000,00	€

Valore finale di stima: € 245.000,00

Valore arrotondato ad € 245.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1
L'appartamento è situato in Via Circonvallazione 1 di Ponti sul Mincio (MN), piano primo, censito al fg. 15 mappale 156 sub.2. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: scala di accesso dal cortile comune, ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, tre stanze, ampio balcone e locale tecnico (C.T.). L'accesso all'appartamento avviene dal cortile in comune con altra unità. Il complesso di cui fa parte (due appartamenti) è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Conciliazione, che attraversa l'intero centro abitato. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 156, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 270.450,00
Considerata l'indeterminatezza riguardante l'assegnazione della casa familiare, come meglio descritta nel capitolo "precisazioni", l'immobile, allo stato attuale, viene stimato come libero. Nell'ipotesi in cui venga definita diversamente dall'Ill.mo Giudice Delegato verrà modificata la valutazione immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1	150,25 mq	1.800,00 €/mq	€ 270.450,00	100,00%	€ 270.450,00
				Valore di stima:	€ 270.450,00

Valore di stima: € 270.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vendita forzata	5,00	%
Oneri indicativi di regolarizzazione urbanistica porzioni sanabili	5000,00	€
Deprezzamento e costi indicativi di rimessa in pristino porzioni non sanabili	1000,00	€

Valore finale di stima: € 251.000,00

Valore arrotondato ad € 251.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alla sanabilità o rimessa in pristino delle difformità urbanistiche/paesaggistiche ed oblazioni, nonostante sia volontà dell'Esperto fornire informazioni complete in risposta all'incarico, risulta indeterminabile formulare una definitiva indicazione della sanabilità degli abusi ed il conteggio dettagliato di oneri, sanzioni e costi tecnici riguardanti i beni oggetto di esecuzione e le relative pertinenze; data la particolarità e complessità della materia e del caso specifico, lo stesso Ufficio Tecnico trovava incerto sostenere un parere definitivo, restituendo la volontà di una decisione conclusiva in seguito alla presentazione di istanza di pratica istruttoria comprensiva di tutti gli elaborati di dettaglio ed allegati, oltre a dover richiedere pareri vincolanti da parte di enti terzi. Pertanto si vuole specificare che il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di scarichi, utenze, strutture, coperture, presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc.; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si rammenta che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'eventuale azienda e/o i beni all'interno dei fabbricati.

La valutazione per quanto concerne i terreni terrà conto dell'effettivo stato e coltura in essere all'atto del sopralluogo.

Si specifica che le pratiche edilizie e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi,

pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

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.

Piubega, li 02/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barbiani Fabio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1/A
L'appartamento è situato in Via Circonvallazione 1/A di Ponti sul Mincio (MN), piano terra, censito al fg. 15 mappale 156 sub.1. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, tre stanze, cantina, due piccoli portici, sottoscala e locale tecnico (C.T.). L'accesso all'appartamento avviene dal cortile in comune con altra unità. Il complesso di cui fa parte (due appartamenti) è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Conciliazione, che attraversa l'intero centro abitato. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 156, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 15 mappale 156 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di completamento - B1", precisando che l'intero territorio del Comune di Ponti Sul Mincio è assoggettato a vincolo ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 s.m.i. Si rimanda all'art. 25 per la Zona urbanistica B1 dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici. L'area su cui risiede l'immobile è soggetta a vincolo ambientale apposto ai sensi della Legge 29/06/1939 n.1497, con D.M del 24/08/1966 G.U. n.245 in data 01/10/1966.

Prezzo base d'asta: € 245.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1
L'appartamento è situato in Via Circonvallazione 1 di Ponti sul Mincio (MN), piano primo, censito al fg. 15 mappale 156 sub.2. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: scala di accesso dal cortile comune, ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, tre stanze, ampio balcone e locale tecnico (C.T.). L'accesso all'appartamento avviene dal cortile in comune con altra unità. Il complesso di cui fa parte (due appartamenti) è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Conciliazione, che attraversa l'intero centro abitato. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 156, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 15 mappale 156 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di completamento - B1", precisando che l'intero territorio del Comune di Ponti Sul Mincio è assoggettato a vincolo ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 s.m.i. Si rimanda all'art. 25 per la Zona urbanistica B1 dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici. L'area su cui risiede l'immobile è soggetta a vincolo ambientale apposto ai sensi della Legge 29/06/1939 n.1497, con D.M del 24/08/1966 G.U. n.245 in data 01/10/1966.

Prezzo base d'asta: € 251.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 245.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 156, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	147,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in prevalenza in buono stato manutentivo e conservativo. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.		
Descrizione:	L'appartamento è situato in Via Circonvallazione 1/A di Ponti sul Mincio (MN), piano terra, censito al fg. 15 mappale 156 sub.1. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, tre stanze, cantina, due piccoli portici, sottoscala e locale tecnico (C.T.). L'accesso all'appartamento avviene dal cortile in comune con altra unità. Il complesso di cui fa parte (due appartamenti) è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Conciliazione, che attraversa l'intero centro abitato. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 251.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponti sul Mincio (MN) - Via Circonvallazione 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 156, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	150,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in prevalenza in buono stato manutentivo e conservativo. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.		
Descrizione:	L'appartamento è situato in Via Circonvallazione 1 di Ponti sul Mincio (MN), piano primo, censito al fg. 15 mappale 156 sub.2. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: scala di accesso dal cortile comune, ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, tre stanze, ampio balcone e locale tecnico (C.T.). L'accesso all'appartamento avviene dal cortile in comune con altra unità. Il complesso di cui fa parte (due appartamenti) è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Conciliazione, che attraversa l'intero centro abitato. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTI SUL MINCIO (MN) - VIA CIRCONVALLAZIONE 1/A

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 17/02/2003
Reg. gen. 812 - Reg. part. 184
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 03/04/2020
Reg. gen. 1166 - Reg. part. 180
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/08/2020
Reg. gen. 3095 - Reg. part. 484
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/04/2022
Reg. gen. 1946 - Reg. part. 1331
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTI SUL MINCIO (MN) - VIA CIRCONVALLAZIONE 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 17/02/2003
Reg. gen. 812 - Reg. part. 184
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 03/04/2020
Reg. gen. 1166 - Reg. part. 180
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/08/2020
Reg. gen. 3095 - Reg. part. 484
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/04/2022
Reg. gen. 1946 - Reg. part. 1331
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****