
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gili Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32.....	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.000,00	19

INCARICO

In data 30/01/2024, il sottoscritto Geom. Gili Fiorenzo, con studio in Via Gramsci, 84 - 46040 - Rodigo (MN), email fiorenzo.gili@gmail.com, PEC fiorenzo.gili@geopec.it, Tel. 0376 653888, Fax 0376 653888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Trattasi di villetta unifamiliare a due piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 210, compresi due portici, un balcone ed un locale caldaia, e completano il compendio l'area cortiva ed una porzione di edificio (in corpo staccato) costituito da locali rustici, a due piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 171. Si fa presente che il portico sul fronte della villetta è lesionato, con la conseguenza che il soprastante balcone non è agibile, così anche i rustici sono lesionati ed una porzione del tetto è crollata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 3976, lasciato a verde, accessibile dalla pubblica via attraverso l'area cortiva dell'abitazione del BENE 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato.

Si segnala che non risulta allegato l'estratto di mappa ed il deposito da parte del creditore procedente del certificato di stato civile/matrimonio dell'esecutato.

E' stato acquisito dallo scrivente CTU il certificato di matrimonio dell'esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato.

Si segnala che non risulta allegato l'estratto di mappa ed il deposito da parte del creditore procedente del certificato di stato civile/matrimonio dell'esecutato.

E' stato acquisito dallo scrivente CTU il certificato di matrimonio dell'esecutato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

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 N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Il compendio confina in lato sud con p.lle 12 e 11, in lato ovest con p.lle 7 e 125, in lato nord con p.lle 1 e 2, ed in lato est con p.lle 5, 6 e 9.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Il compendio nella sua interezza (cioè le 2 unità immobiliari censite al fg. 56 p.lle 7 e 125) confina in lato sud con p.lle 11 e 8 (BENE 1), in lato ovest con limite di foglio, in lato nord con p.lla 1, ed in lato est con p.lla 8 (BENE 1).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
---------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------	------------------------------------	----------------	--------------

				e		
Abitazione	126,75 mq	166,79 mq	1	166,79 mq	0,00 m	terra e primo
Balcone scoperto	6,75 mq	6,75 mq	0,25	1,69 mq	0,00 m	primo
Portici	27,76 mq	34,47 mq	,33	11,38 mq	0,00 m	terra
Locale caldaia	0,50 mq	1,80 mq	0,20	0,36 mq	0,00 m	terra
Rusitci	135,46 mq	171,08 mq	,2	34,22 mq	0,00 m	terra e primo
Totale superficie convenzionale:				214,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Terreno agricolo fg. 56 mapp. 7	1800,00 mq	1800,00 mq	1	1800,00 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo fg. 56 mapp. 125	2176,00 mq	2176,00 mq	1	2176,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				3976,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3976,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	8	4		A2	1	vani 11	Totale, q. 252, totale escluse	596,51 €	terra e primo	

								aree scoperte 212 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando in primo luogo l'estratto di mappa catastale con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali alcuni errori nella sagoma degli edifici e nelle "graffature" delle aree cortive.

Pertanto il sottoscritto ha dovuto presentare un tipo mappale per correggere tali difformità.

In secondo luogo raffrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo, con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali il mancato inserimento in planimetria dell'area cortiva in lato ovest, le diverse dimensioni del portico sul fronte e del balcone soprastante.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA, il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 56 mapp. 8 sub. 4, e relativa planimetria catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	7				Seminativo irriguo	1	00.18.00 mq	22,09 €	13,94 €	
56	125				Seminativo arborato	1	00.21.76 mq	24,15 €	14,05 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Si precisa che in lato ovest del rustico è stata realizzata una copertura con materiali di recupero come tondini di ferro e lastre ondulate che dovrà essere rimossa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Si precisa che sui terreni insistono delle coperture realizzate con materiali di recupero come tondini di ferro e lastre ondulate che dovranno essere rimosse.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

L'abitazione si trova in scarso stato manutentivo, ad eccezione di porzione di marciapiede, del portico sul fronte e del balcone soprastante il portico medesimo, che sono in pessimo stato conservativo in quanto sono stati lesionati dal terremoto del 2012.

I rustici sono in pessimo stato manutentivo, con porzione di tetto crollato e lesioni derivanti sempre dal terremoto del 2012.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Il compendio risulta tenuto a verde.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Il compendio dista circa 5 km dal centro di Sermide, ed è costituito da una villetta con area cortiva e da rustici in una porzione di un secondo fabbricato in corpo staccato. Entrambi gli edifici sono a due piani fuori terra.

La villetta è suddivisa al piano terra da 2 portici (uno sul fronte ed uno sul retro), un ingresso, una cucina, un soggiorno, 2 disimpegni, un bagno, 2 camere da letto, ed un locale caldaia accessibile dall'esterno, mentre al primo piano si trovano 2 disimpegni, un bagno ed una camera da letto con balcone. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di sufficiente qualità, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, la scala d'accesso al piano primo è ricestita in cotto, serie completa di sanitari nei bagni, tutti i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e dotati di scuretti sempre in legno (ad eccezione di quelle del soggiorno), e di inferriate in metallo per quelle del piano terra ad eccezione di quelle del soggiorno, e le zanzierie sono tutte rotte. L'inquilino ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento con caldaia murale e termosifoni in ghisa non è funzionante, e che ha installato delle stufe a pellet a sue spese, l'impianto elettrico è sottotraccia, e l'abitazione è dotata di climatizzatori.

Il secondo fabbricato in corpo staccato (una porzione) è suddiviso in 11 locali rustici pieni di merce di ogni genere. Realizzato in mattoni pieni con tetto ordito in legno e sovrastante manto di copertura in coppi, serramenti in legno dotati di vetro singolo e con porte e portoni sia in legno che in metallo.

Si ricorda che entrambi gli immobili sono stati lesionati dal terremoto del 2012, nei rustici una porzione del tetto è crollata e si denotano crepe, così come nel portico sul fronte dell'abitazione che rende inagibile il balcone soprastante.

In lato ovest del rustico è stata realizzata una copertura con materiali di recupero come tondini di ferro e lastre ondulate che dovrà essere rimossa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Appezamenti di terreno agricolo, (mapp. 7 e 125) per complessivi Ha 00.39.76, pari a circa biolche mantovane 1,27, accessibili dalla strada attraverso l'area di corte della villetta a medesima proprietà descritta nel BENE 1. Il terreno, irrigabile a pioggia con prelievo dai fossi consortili, è ben livellato, di medio impasto, di facile lavorabilità e di buona resa in quanto lo spessore dello strato umifero è consistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/10/2015
- Scadenza contratto: 31/07/2023
- Scadenza disdetta: 31/12/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

La durata del contratto di locazione è di anni 8, con decorrenza dal 01/08/2015 e scadenza il 01/08/2023. La locazione si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri 4 anni, salvo che il locatore non comunica al conduttore disdetta motivata a mezzo di raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 mesi prima della scadenza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

L'immobile risulta libero

Si ricorda che ci saranno da rimuovere alcune coperture realizzate con materiali di recupero come tondini di ferro e lastre ondulate che insistono sui terreni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ripercorrendo la relazione ventennale redatta dal notaio **** Omissis **** si trascrivono i seguenti atti:
- al ventennio l'unità risultava in piena ed esclusiva proprietà all'esecutato, in regime di separazione dei beni, per averli ricevuti con atto di compravendita a firma notiaio **** Omissis **** rep. n. 112168 del 20/03/1998, e trascritto a Mantova il 25/03/1998 RG n. 2419 RP n. 1707, dal **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ripercorrendo la relazione ventennale redatta dal notaio **** Omissis **** si trascrivono i seguenti atti:
- al ventennio le unità risultavano in piena ed esclusiva proprietà all'esecutato, in regime di separazione dei beni, per averli ricevuti con atto di compravendita a firma notiaio **** Omissis **** rep. n. 112168 del 20/03/1998, e trascritto a Mantova il 25/03/1998 RG n. 2419 RP n. 1707, dal **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo la relazione ventennale redatta dal notaio **** Omissis **** si trascrivono i seguenti atti:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del **** Omissis **** del 06/02/2001 rep. n. 143, iscritta a Mantova il 18/02/2004 ai numeri RP 464 RG 2374 a favore di **** Omissis ****, per € 10.350,00 di cui di capitale € 6.092,64, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10;

- Ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/73 da **** Omissis **** del 07/05/2004 rep. n. 172/4, iscritta a Mantova il 07/05/2004 ai numeri RP 1475 RG 6963 a favore di **** Omissis ****, per € 96.162,54 di cui di capitale € 47.763,65, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10;

- Ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/73 da **** Omissis **** del 13/05/2008 rep. n. 106215/99, iscritta a Mantova il 05/06/2008 ai numeri RP 1804 RG 7998 a favore di **** Omissis ****, per € 94.509,38 di cui di capitale € 47.254,69, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10;

- Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del dpr 602/73) da **** Omissis **** del 11/05/2015 rep. n. 243/9915, iscritta a Mantova il 13/05/2015 ai numeri RP 609 RG 4304 a favore di **** Omissis ****, per € 287.769,38 di cui di capitale € 143.769,38, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8 sub. 4;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2000 rep. n. 244222, iscritta a Mantova il 06/06/2016 ai numeri RP 920 RG 5974 a favore di **** Omissis ****, per € 154.937,06 di cui di capitale € 77.468,53, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10;

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare del 03/02/2016 ai numeri RP 674 RG 999 a favore di **** Omissis ****, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10;

- Verbale di pignoramento immobiliare del 02/01/2024 ai numeri RP 1 RG 1 a favore di **** Omissis ****, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10.

Si precisa che l'immobile riportato IN NCEU al fg. 56 p.lla 8 è stato soppresso ed ha generato l'attuale immobile riportato in NCEU al fg. 56 mapp. 8 sub. 4 (già sub. 3).

L'immobile riportato in NCT al fg. 56 p.lla 3 è stato soppresso ed ha generato l'attuale immobile riportato in NCT al fg. 56 mapp. 125.

L'immobile riportato in NCT al fg. 56 p.lla 10 è stato soppresso ed ha generato l'attuale immobile riportato in NCT al fg. 56 mapp. 126 (a sua volta soppresso e unito alla p.lla 8) e p.lla 8.

Si fa presente che antecedentemente al ventennio risulta un'ulteriore iscrizione:

- Ipoteca legale derivante da iscrizione ai sensi dell'art. 77 del dlgs 46/99 del 13/01/2000 rep. n. 690/1443, iscritta a Mantova il 13/01/2000 ai numeri RP 61 RG 274 a favore di **** Omissis ****, per lire 26.123.086 di cui di capitale lire 13.061.543, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo la relazione ventennale redatta dal notaio **** Omissis **** si trascrivono i seguenti atti:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del **** Omissis **** del 06/02/2001 rep. n. 143, iscritta a Mantova il 18/02/2004 ai numeri RP 464 RG 2374 a favore di **** Omissis ****, per € 10.350,00 di cui di capitale € 6.092,64, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10;

- Ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/73 da **** Omissis **** del 07/05/2004 rep. n. 172/4, iscritta a Mantova il 07/05/2004 ai numeri RP 1475 RG 6963 a favore di **** Omissis ****, per € 96.162,54 di cui di capitale € 47.763,65, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10;

- Ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/73 da **** Omissis **** del 13/05/2008 rep. n. 106215/99, iscritta a Mantova il 05/06/2008 ai numeri RP 1804 RG 7998 a favore di **** Omissis ****, per € 94.509,38 di cui di capitale € 47.254,69, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10;

- Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del dpr 602/73) da **** Omissis **** del 11/05/2015 rep. n. 243/9915, iscritta a Mantova il 13/05/2015 ai numeri RP 609 RG 4304 a favore di **** Omissis ****, per € 287.769,38 di cui di capitale € 143.769,38, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8 sub. 4;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2000 rep. n. 244222, iscritta a Mantova il 06/06/2016 ai numeri RP 920 RG 5974 a favore di **** Omissis ****, per € 154.937,06 di cui di capitale € 77.468,53, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10;

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare del 03/02/2016 ai numeri RP 674 RG 999 a favore di **** Omissis ****, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10;

- Verbale di pignoramento immobiliare del 02/01/2024 ai numeri RP 1 RG 1 a favore di **** Omissis ****, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10.

Si precisa che l'immobile riportato IN NCEU al fg. 56 p.lla 8 è stato soppresso ed ha generato l'attuale immobile riportato in NCEU al fg. 56 mapp. 8 sub. 4 (già sub. 3).

L'immobile riportato in NCT al fg. 56 p.lla 3 è stato soppresso ed ha generato l'attuale immobile riportato in NCT al fg. 56 mapp. 125.

L'immobile riportato in NCT al fg. 56 p.lla 10 è stato soppresso ed ha generato l'attuale immobile riportato in NCT al fg. 56 mapp. 126 (a sua volta soppresso e unito alla p.lla 8) e p.lla 8.

Si fa presente che antecedentemente al ventennio risulta un'ulteriore iscrizione:

- Ipoteca legale derivante da iscrizione ai sensi dell'art. 77 del dlgs 46/99 del 13/01/2000 rep. n. 690/1443, iscritta a Mantova il 13/01/2000 ai numeri RP 61 RG 274 a favore di **** Omissis ****, per lire 26.123.086 di cui di capitale lire 13.061.543, contro l'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU fg. 56 mapp. 8, riportato NCT fg. 56 mapp. 3, 7 e 10.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

le unità ricadono in zona AP, aree agricole produttive, la classe di fattibilità geologica è la classe 2 con modeste limitazioni, la classe di fattibilità sismica è la classe Z4a, zona fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 32

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Sermide e Felonica ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di

cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 78/86 del 01/09/1986 per la ristrutturazione abitazione civile;
- Certificato di Abitabilità n. 8/1997 del 27/06/1987, inerente la CE soprascritta;
- Denuncia Inizio Attività del 07/05/1998 prot. n. 2991 per opere di manutenzione straordinaria.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si è riscontrato che all'interno della DIA era presente solo la copertina, non ci sono tavole di progetto e nemmeno altri allegati.

Per quanto riguarda i rustici non sono state rinvenute pratiche edilizie.

Prendendo in considerazione il progetto allegato alla CE 78/86 la villetta è completamente difforme dallo stato attuale dei luoghi, in particolare l'assentito portico sul retro dell'abitazione è stato "chiuso" e realizzato il soggiorno, è stato creato un varco demolendo un muro portante per accedere al nuovo soggiorno, ed è stato costruito un portico aderente al nuovo soggiorno, la scala per accedere al primo piano era a "chiocciola" in realtà è stata realizzata ad "L" con la partenza dal nuovo soggiorno, la lavanderia concessionata al piano terra ora è una camera da letto, la tamponatura della porta che dal disimpegno si accedeva al portico concessionato (oggi soggiorno), e apertura di una porta che dal medesimo disimpegno si accede all'esterno dell'abitazione, la realizzazione del locale caldaia non è assentito nel progetto del 1986, l'assentito soggiorno/pranzo è stato modificato in una camera da letto di dimensioni inferiori ed è stata eliminata una porzione di parete divisoria tra la cucina e l'ingresso.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipenda dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatto da un tecnico strutturista, e dalla capacità

edificatoria del lotto di proprietà in quanto appunto l'abitazione è stata ampliata.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria.

Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini. Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

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. 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32
Trattasi di villetta unifamiliare a due piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 210, compresi due portici, un balcone ed un locale caldaia, e completano il compendio l'area cortiva ed una porzione di edificio (in corpo staccato) costituito da locali rustici, a due piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 171. Si fa presente che il portico sul fronte della villetta è lesionato, con la conseguenza che il soprastante balcone non è agibile, così anche i rustici sono lesionati ed una porzione del tetto è crollata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 8, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.332,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32
Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 3976, lasciato a verde, accessibile dalla pubblica via attraverso l'area cortiva dell'abitazione del BENE 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 7, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 56, Part. 125, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.904,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	214,44 mq	300,00 €/mq	€ 64.332,00	100,00%	€ 64.332,00
Bene N° 2 - Terreno Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32	3976,00 mq	4,00 €/mq	€ 15.904,00	100,00%	€ 15.904,00
				Valore di stima:	€ 80.236,00

Valore di stima: € 80.236,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	70,00	%

Valore finale di stima: € 24.000,00

Si ricorda che il sottoscritto allo stato attuale ribadisce di non essere in grado di ipotizzare i possibili esiti delle sanatorie e/o rimesse in pristino ed i relativi costi di qualsiasi genere e natura come già evidenziato.

Pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare le pratiche di sanatoria dell'edificio e/o rimessa in pristino degli elementi strutturali eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

La percentuale di deprezzamento pertanto è da considerarsi indicativa e provvisoria, e quindi non definitiva.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ricorda che il sottoscritto allo stato attuale ribadisce di non essere in grado di ipotizzare i possibili esiti delle sanatorie e/o rimesse in pristino ed i relativi costi di qualsiasi genere e natura come già evidenziato.

Pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare le pratiche di sanatoria dell'edificio e/o rimessa in pristino degli elementi strutturali eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

La percentuale di deprezzamento pertanto è da considerarsi indicativa e provvisoria, e quindi non definitiva.

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.

Rodigo, li 03/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gili Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura - SOSTITUITA
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - SOSTITUITO
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - SOSTITUITA
- ✓ N° 4 Altri allegati - tipo mappale
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - AGGIORNATO
- ✓ N° 6 Altri allegati - denuncia di variazione catastale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura - AGGIORNATA
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - AGGIORNATA
- ✓ N° 9 Altri allegati - atto di matrimonio eseguito
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - n. 78/86
- ✓ N° 11 Altri allegati - DIA del 07/05/1998
- ✓ N° 12 Altri allegati - check list
- ✓ N° 13 Altri allegati - identificativi catastali
- ✓ N° 14 Foto
- ✓ N° 15 Altri allegati - perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32
Trattasi di villetta unifamiliare a due piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 210, compresi due portici, un balcone ed un locale caldaia, e completano il compendio l'area cortiva ed una porzione di edificio (in corpo staccato) costituito da locali rustici, a due piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 171. Si fa presente che il portico sul fronte della villetta è lesionato, con la conseguenza che il soprastante balcone non è agibile, così anche i rustici sono lesionati ed una porzione del tetto è crollata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 8, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32
Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 3976, lasciato a verde, accessibile dalla pubblica via attraverso l'area cortiva dell'abitazione del BENE 1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 7, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 56, Part. 125, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: le unità ricadono in zona AP, aree agricole produttive, la classe di fattibilità geologica è la classe 2 con modeste limitazioni, la classe di fattibilità sismica è la classe Z4a, zona fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi.

Prezzo base d'asta: € 24.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 8, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	214,44 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si trova in scarso stato manutentivo, ad eccezione di porzione di marciapiede, del portico sul fronte e del balcone soprastante il portico medesimo, che sono in pessimo stato conservativo in quanto sono stati lesionati dal terremoto del 2012. I rustici sono in pessimo stato manutentivo, con porzione di tetto crollato e lesioni derivanti sempre dal terremoto del 2012.		
Descrizione:	Trattasi di villetta unifamiliare a due piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 210, compresi due portici, un balcone ed un locale caldaia, e completano il compendio l'area cortiva ed una porzione di edificio (in corpo staccato) costituito da locali rustici, a due piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 171. Si fa presente che il portico sul fronte della villetta è lesionato, con la conseguenza che il soprastante balcone non è agibile, così anche i rustici sono lesionati ed una porzione del tetto è crollata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - Strada Provinciale Ferrarese, 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 7, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 56, Part. 125, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3976,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio risulta tenuto a verde.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 3976, lasciato a verde, accessibile dalla pubblica via attraverso l'area cortiva dell'abitazione del BENE 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		