
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farruggia Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	15
Formalità pregiudizievoli	15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.500,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	27

INCARICO

In data 10/05/2024, il sottoscritto Ing. Farruggia Alessio, con studio in Largo Di Porta Pradella, 11 - 46100 - Mantova (MN), email studioingfarruggia@gmail.com, PEC alessio.farruggia@ingpec.eu, Tel. 349 4490401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

Trattasi di appartamento bilocale, termoautonomo, al piano primo senza ascensore, in edificio residenziale condominiale (Condominio Antico Borgo) edificato nel 2007 e agibile dal 2011, ubicato in Strada Mantovanella n.42 a Mantova (MN).

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale in linea con aree esterne comuni; è ubicato in zona periferica del comune di Mantova ed è prossimo al confine con il Comune di Porto Mantovano (MN).

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso diretto nella zona giorno con angolo cottura, un disimpegno della zona notte, un bagno finestrato, una camera da letto matrimoniale e un grande loggia raggiungibile sia dalla porta finestra della zona giorno che dalla portafinestra della camera da letto.

L'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica, telefonica, idrica e gas.

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.

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Trattasi di box auto doppio, al piano seminterrato, in edificio residenziale condominiale (Condominio Antico Borgo) edificato nel 2007 e agibile dal 2011, ubicato in Strada Mantovanella n.42 a Mantova (MN).

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale in linea con aree esterne comuni; è ubicato in zona periferica del comune di Mantova ed è prossimo al confine con il Comune di Porto Mantovano (MN).

Il box di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica.

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.

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

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

Viene integrata la certificazione notarile presentata, sostitutiva della documentazione ipocatastale, con visura catastale storica aggiornata (Allegato 4) e con certificato di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato (Allegato 16).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

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

Viene integrata la certificazione notarile presentata, sostitutiva della documentazione ipocatastale, con visura catastale storica aggiornata (Allegato 4) e con certificato di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato (Allegato 16).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

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.

Per la determinazione del regime patrimoniale si rimanda alla lettura dell'Allegato 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

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.

Per la determinazione del regime patrimoniale si rimanda alla lettura dell'Allegato 4

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

L'appartamento confina, da nord in senso orario, con vano scala comune coperto (sub. 48) e unità residenziali individuate al sub. 11 e 13, con unità residenziale di proprietà di terzi sub. 11, con sottostante area comune di manovra sub 51 e ancora con vano scala comune sub 48 e con altra unità immobiliare sub 13. Tutte le unità appartengono al foglio 1 mappale 123 den NCEU del Comune di Mantova. Salvo più precisi in mappa (Allegato 3).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Il box auto confina, da nord in senso orario, con corridoio comune (sub. 48), ancora con corridoio comune (sub. 48) e con unità di proprietà di terzi sub. 30, con area comune di manovra sub 51 e con altra unità immobiliare sub 32. Tutte le unità appartengono al foglio 1 mappale 123 den NCEU del Comune di Mantova. Salvo più precisi in mappa (Allegato 3).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,70 m	1
Loggia	13,74 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

--

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,57 mq	25,11 mq	0,5	12,55 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	12,55 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2006 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 123, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano 1
Dal 05/04/2007 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 123, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano 1
Dal 05/06/2007 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 123, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 309,87 Piano 1

Il titolare catastale coincide con quello reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2006 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 123, Sub. 31 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq Rendita € 117,03 Piano S1
Dal 05/04/2007 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 123, Sub. 31 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq

		Rendita € 117,03 Piano S1
--	--	------------------------------

Il titolare catastale coincide con quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	123	12		A2	1	3	60 mq	309,87 €	1	

Corrispondenza catastale

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

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 27/09/2024 alla presenza del Sig. Rossi Marcello in rappresentanza del custode SO.VE.MO. srl, la planimetria catastale che rappresenta l'appartamento è risultata conforme allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	123	31		C6	7	22	26 mq	117,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 27/09/2024 alla presenza del Sig. Rossi Marcello in rappresentanza del custode SO.VE.MO. srl, la planimetria catastale che rappresenta il box auto è risultata conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 07/07/2023 (Allegato 12), il sig. **** Omissis **** risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 07/07/2023 (Allegato 12), il sig. **** Omissis **** risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/1 di piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 27/09/2024, era complessivamente in discreto stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, i ballatoi e le parti comuni esterne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 27/09/2024, era complessivamente in discreto stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, i ballatoi e le parti comuni esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale in linea di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, costituito da 23 unità residenziali ed un intero seminterrato con box auto di pertinenza. Ampie

aree esterne comuni completano il condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale in linea di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, costituito da 23 unità residenziali ed un intero seminterrato con box auto di pertinenza. Ampie aree esterne comuni completano il condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

Edificio:

- Fondazioni in c.a. continue e a plinto su terreno compatto;
- Struttura portante verticale : pilastri in c.a. perimetrali e interni, muri in c.a. al piano seminterrato e muratura in doppio UNI fuoriterra intonacata su entrambi i lati;
- Struttura portante orizzontale : travi in c.a., 1° solaio a lastre a bausta, solai intermedi in laterocemento a travetto e pignatta;
- Struttura di copertura : muretti e tavelloni in laterizio su ultimo solaio in laterocemento con soprastante manto di tegole in cemento;

Appartamento:

- Pareti interne: tramezze in laterizio forato sp cm 8 intonacate da entrambe i lati e tinteggiate;
- Soffitti : intonacati a civile e tinteggiati;
- Pavimenti e battiscopa : zona giorno e bagno: piastrelle in ceramica posate in diagonale con battiscopa coordinato; zona notte e disimpegno: parquet a listoni con battiscopa coordinato in legno.
- Rivestimenti : Cucina: fazzoletto in piastrelle di ceramica formato 15x15; Bagno : mosaico in ceramica.
- Porta d'ingresso : blindata;
- Serramenti esterni : in legno con vetro camera;
- Oscuranti : Persiane di legno.
- Serramenti interni : porte interne in legno tamburato color noce scuro.
- Impianto elettrico: sottotraccia inizio anni duemila, quadro elettrico, prese per forza motrice e punti luce con interruttori.
- Impianto idrico : lavandino con miscelatore, water sospeso, bidet sospeso con miscelatore, doccia e attacco

lavatrice.

- Impianto di riscaldamento : termoautonomo a gas con caldaia murale tradizionale incassata in esterno, radiatori in ghisa, termoarredo in bagno e sistema di regolazione a zona di tipo digitale;
- Altri impianti : impianto gas per uso cucina, aria condizionata nel disimpegno, tv digitale terrestre, telefono e videocitofono.

Livello e qualità delle finiture e dell'impiantistica: buono.

Complessivamente l'unità immobiliare è in discreto stato di manutenzione.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Edificio:

- Fondazioni in c.a. continue e a plinto su terreno compatto;
- Struttura portante verticale : pilastri in c.a. perimetrali e interni, muri in c.a. al piano seminterrato e muratura in doppio UNI fuoriterza intonacata su entrambi i lati;
- Struttura portante orizzontale : travi in c.a., 1° solaio a lastre a bausta, solai intermedi in laterocemento a travetto e pignatta;
- Struttura di copertura : muretti e tavelloni in laterizio su ultimo solaio in laterocemento con soprastante manto di tegole in cemento;

Box auto:

- Pareti interne: tramezze intonacate e tinteggiate;
- Soffitto : lastre bausta al grezzo;
- Pavimento e battiscopa : piastrelle in ceramica posate diritte e sfalsate con battiscopa coordinato.
- Porta d'ingresso interna verso il corridoio comune : in lamiera zincata;
- Serramenti esterni : portone basculante non automatizzato;
- Impianto elettrico: fuori traccia di inizio anni duemila, con punto luce con interruttore.

Livello e qualità delle finiture e dell'impiantistica: buono.

Complessivamente l'unità immobiliare è in discreto stato di manutenzione.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, alla data di sopralluogo del 27/09/2024, risultava libero.

L'occupante dell'immobile con contratto di locazione scaduto il 31/10/2020 ha restituito le chiavi dell'appartamento al custode SO.VE.MO. Srl in data 10/06/2024 (Allegato 14).

Si segnala che la ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato la presenza di contratti di locazione registrati e opponibili alla data del 25/10/2024 per l'immobile oggetto di perizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

L'immobile, alla data di sopralluogo del 27/09/2024, risultava libero.

L'occupante dell'immobile con contratto di locazione scaduto il 31/10/2020 ha restituito le chiavi dell'appartamento al custode SO.VE.MO. Srl in data 10/06/2024 (Allegato 14).

Si segnala che la ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato la presenza di contratti di locazione registrati e opponibili alla data del 25/10/2024 per l'immobile oggetto di perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42,
EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'esame della certificazione notarile a firma dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, redatta ai sensi dell'articolo 567 del C.P.C., riportata integralmente in allegato 7, si evince quanto segue:

Al ventennio precedente la data di notifica del pignoramento immobiliare il terreno su cui è stato edificato il bene in questione (Fg.1 mappale 123 del NCT) apparteneva al Sig. **** Omissis **** per diritti pari a 1/1 di piena proprietà derivante da atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Sergio Lodigiani del 02/11/1976 repertorio n. 4809 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 08/11/1976 al numero di registro generale 7138 e numero di registro particolare 5500 per acquisto da **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il bene oggetto di esecuzione;

-Con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Cavandoli Stanislao, del 29/03/2004 rep. n. 72403/18670, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 09/04/2004 al n. R.G. 5559 e al n. R.P. 3664, la Società **** Omissis **** acquistava dal sig. **** Omissis **** il diritto di piena proprietà per 1/1, del terreno identificato al NCT al fg. 1, mappale 123 su cui è stato edificato il bene oggetto di esecuzione;

-Con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Cavandoli Stanislao, Notaio in Mantova, del 05/04/2007 rep. 77535/20419, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 04/05/2007 al R.G.n. 7552 e al R.P. n. 4255 (Allegato 9) il sig. **** Omissis **** acquistava dalla Società **** Omissis **** il diritto di piena proprietà per 1/1, del bene in questione, in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'esame della certificazione notarile a firma dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, redatta ai sensi dell'articolo 567 del C.P.C., riportata integralmente in allegato 7, si evince quanto segue:

Al ventennio precedente la data di notifica del pignoramento immobiliare il terreno su cui è stato edificato il bene in questione (Fg.1 mappale 123 del NCT) apparteneva al Sig. **** Omissis **** per diritti pari a 1/1 di piena proprietà derivante da atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Sergio Lodigiani del 02/11/1976 repertorio n. 4809 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 08/11/1976 al numero di registro generale 7138 e numero di registro particolare 5500 per acquisto da **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il bene oggetto di esecuzione;

-Con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Cavandoli Stanislao, del 29/03/2004 rep. n. 72403/18670, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 09/04/2004 al n. R.G. 5559 e al n. R.P. 3664, la Società **** Omissis **** acquistava dal sig. **** Omissis **** il diritto di piena proprietà per 1/1, del terreno identificato al NCT al fg. 1, mappale 123 su cui è stato edificato il bene oggetto di esecuzione;

-Con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Cavandoli Stanislao, Notaio in Mantova, del 05/04/2007 rep. 77535/20419, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 04/05/2007 al R.G.n. 7552 e al R.P. n. 4255 (Allegato 9) il sig. **** Omissis **** acquistava dalla Società **** Omissis **** il diritto di piena proprietà per 1/1, del bene in questione, in regime di separazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42,
EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 04/05/2007
Reg. gen. 7553 - Reg. part. 1955

Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Cavandoli Stanislao
Data: 05/04/2007
N° repertorio: 77536
N° raccolta: 20420

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 07/08/2023
Reg. gen. 10227 - Reg. part. 7532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 04/05/2007
Reg. gen. 7553 - Reg. part. 1955
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00

Rogante: Cavandoli Stanislao
Data: 05/04/2007
N° repertorio: 77536
N° raccolta: 20420

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 07/08/2023

Reg. gen. 10227 - Reg. part. 7532

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

La vigente variante generale al Piano del Governo del Territorio approvata in data 21/11/2012 con Delibera di Consiglio Comunale n. 60, individua l'immobile edificato in - Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione - Aree residenziali (art. D19). La destinazione principale è residenziale. Si riporta in allegato 06 estratto delle NTA relativo all'art. D19.

Il bene in questione, trattandosi di unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

La vigente variante generale al Piano del Governo del Territorio approvata in data 21/11/2012 con Delibera di Consiglio Comunale n. 60, individua l'immobile edificato in - Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione - Aree residenziali (art. D19). La destinazione principale è residenziale. Si riporta in allegato 06 estratto delle NTA relativo all'art.D19.

Il bene in questione, trattandosi di pertinenza di unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Come risulta dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Mantova è emerso quanto segue:

Il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato costruito in base al Permesso di Costruire n. 31/05, prot. 8490/05, rilasciato dal Comune di Mantova in data 08/04/2005 e alla DIA di variante prot. 32510/2006 del 01/12/2006. I lavori sono iniziati il 30/08/2005 e ultimati in data 10/07/2007 come indicato nella dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità prot. n. 10256 del 23/03/2011 (Allegato 05). Non risultano essere state presentate richieste di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere successivamente a tale data. Per il ritardo della presentazione della richiesta di certificato di agibilità rispetto alla fine lavori dichiarata il costruttore ha corrisposto la sanzione economica prevista dal testo unico per l'edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'attestato di prestazione energetica n. 2003000179812 registrato il 12/09/2012 risulta essere scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER; come da visura nel Catasto Energetico Regionale di Regione Lombardia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Come risulta dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Mantova è emerso quanto segue:

Il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato costruito in base al Permesso di Costruire n. 31/05, prot. 8490/05, rilasciato dal Comune di Mantova in data 08/04/2005 e alla DIA di variante prot. 32510/2006 del 01/12/2006. I lavori sono iniziati il 30/08/2005 e ultimati in data 10/07/2007 come indicato nella dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità prot. n. 10256 del 23/03/2011 (Allegato 05). Non risultano essere state presentate richieste di autorizzazione edilizia per

l'esecuzione di opere successivamente a tale data. Per il ritardo della presentazione della richiesta di certificato di agibilità rispetto alla fine lavori dichiarata il costruttore ha corrisposto la sanzione economica prevista dal testo unico per l'edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 260,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 520,00

Alla data di perizia l'immobile risulta gestito dall'Amministratore Desiree Longhi di Porto Mantovano (MN) di recente subentrata, nel mese di ottobre 2024, all'Amministratore uscente Geom. Paolo Sampietri.

A seguito di colloquio telefonico, l'Amministratore ha indicato, per l'appartamento in questione (Bene1) e per il box auto (Bene2), una spesa media di gestione ordinaria annua che si aggira attorno a € 260,00 in linea con le spese registrate nell'ultimo bilancio consuntivo approvato. Alla data di redazione della perizia, da verifiche contabili risalenti all'ultimo bilancio consuntivo approvato del 2023, risulta esserci un debito nei confronti del condominio pari a € 437,48.

Si ricorda che, secondo quanto stabilito dalla legge, se al momento dell'aggiudicazione dovessero essere presenti debiti nei confronti del condominio, il futuro acquirente sarà tenuto a fronteggiare un esborso pari ad un massimo di due annualità di spesa relativa all'Amministrazione Ordinaria.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 260,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 520,00

Alla data di perizia l'immobile risulta gestito dall'Amministratore Desiree Longhi di Porto Mantovano (MN) di recente subentrata, nel mese di ottobre 2024, all'Amministratore uscente Geom. Paolo Sampietri.

A seguito di colloquio telefonico, l'Amministratore ha indicato, per l'appartamento in questione (Bene1) e per il box auto (Bene2), una spesa media di gestione ordinaria annua che si aggira attorno a € 260,00 in linea con le spese registrate nell'ultimo bilancio consuntivo approvato. Alla data di redazione della perizia, da verifiche contabili risalenti all'ultimo bilancio consuntivo approvato del 2023, risulta esserci un debito nei confronti del condominio pari a € 437,48.

Si ricorda che, secondo quanto stabilito dalla legge, se al momento dell'aggiudicazione dovessero essere presenti debiti nei confronti del condominio, il futuro acquirente sarà tenuto a fronteggiare un esborso pari ad un massimo di due annualità di spesa relativa all'Amministrazione Ordinaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1

Trattasi di appartamento bilocale, termoautonomo, al piano primo senza ascensore, in edificio residenziale condominiale (Condominio Antico Borgo) edificato nel 2007 e agibile dal 2011, ubicato in Strada Mantovanella n.42 a Mantova (MN). L'appartamento fa parte di un complesso condominiale in linea con aree esterne comuni; è ubicato in zona periferica del comune di Mantova ed è prossimo al confine con il Comune di Porto Mantovano (MN). L'unità immobiliare è costituita da un ingresso diretto nella zona giorno con angolo cottura, un disimpegno della zona notte, un bagno finestrato, una camera da letto matrimoniale e un grande loggia raggiungibile sia dalla porta finestra della zona giorno che dalla portafinestra della camera da letto. L'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica, telefonica, idrica e gas.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 123, Sub. 12, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 84.360,00

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà,

posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

La valutazione dell'immobile comprende la quota parte delle parti comuni così come individuate nel capitolo "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Per quanto concerne le spese di gestione condominiale, alla data dell'ultimo bilancio consuntivo approvato (2023) risulta esserci un debito nei confronti del condominio pari a € 437,48. In via prudenziale si prevede di ridurre il valore dell'intero compendio immobiliare per un importo di spese condominiali pari a due annualità di gestione ordinaria come previsto da normativa vigente.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1

Trattasi di box auto doppio, al piano seminterrato, in edificio residenziale condominiale (Condominio Antico Borgo) edificato nel 2007 e agibile dal 2011, ubicato in Strada Mantovanella n.42 a Mantova (MN). L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale in linea con aree esterne comuni; è ubicato in zona periferica del comune di Mantova ed è prossimo al confine con il Comune di Porto Mantovano (MN). Il box di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 123, Sub. 31, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 17.645,30

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

La valutazione dell'immobile comprende la quota parte delle parti comuni così come individuate nel capitolo "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Per quanto concerne le spese di gestione condominiale, alla data dell'ultimo bilancio consuntivo approvato (2023) risulta esserci un debito nei confronti del condominio pari a € 437,48. In via prudenziale si prevede di ridurre il valore dell'intero compendio immobiliare per un importo di spese condominiali pari a due annualità di gestione ordinaria come previsto da normativa vigente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1	60,00 mq	1.406,00 €/mq	€ 84.360,00	100,00%	€ 84.360,00
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1	12,55 mq	1.406,00 €/mq	€ 17.645,30	100,00%	€ 17.645,30
				Valore di stima:	€ 102.005,30

Valore di stima: € 102.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	560,00	€

Valore finale di stima: € 101.500,00

Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

La valutazione dell'immobile comprende la quota parte delle parti comuni così come individuate nel capitolo "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Per quanto concerne le spese di gestione condominiale, alla data dell'ultimo bilancio consuntivo approvato (2023) risulta esserci un debito nei confronti del condominio pari a € 437,48. In via prudenziale si prevede di ridurre il valore dell'intero compendio immobiliare per un importo di spese condominiali pari a due annualità di gestione ordinaria come previsto da normativa vigente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 28/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Farruggia Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 02 - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 03 - Estratto di Mappa - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 04 - Visure Catastali Storiche (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 05 - Autorizzazioni Edilizie (Aggiornamento al 20/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 06 - Strumenti Urbanistici Vigenti (Aggiornamento al 20/10/2024)

- ✓ Altri allegati - 07 - Certificazione Notarile Integrale (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 08 - Elenco aggiornato formalità e nota trascrizione atto di comprav. di provenienza (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 09 - Atto di Compravendita di Provenienza (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 10 - Stima Immobile con il metodo MCA e valori OMI di riferimento (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 11 - Perizia Versione Privacy (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 12 - Check-list Perizia (Aggiornamento al 20/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 13 - Elenco Identificativo Catastali dei Beni Periziati (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 14 - Contratto di locazione scaduto, verbale di consegna chiavi al Custode, Verifica esistenza contratti di locazione presso AdE (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 15 - Spese Condominiali : Bilancio consuntivo 2023 ultimo approvato (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ Altri allegati - 16 - Certificato di stato di famiglia e di residenza (Aggiornamento al 28/10/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1
Trattasi di appartamento bilocale, termoautonomo, al piano primo senza ascensore, in edificio residenziale condominiale (Condominio Antico Borgo) edificato nel 2007 e agibile dal 2011, ubicato in Strada Mantovanella n.42 a Mantova (MN). L'appartamento fa parte di un complesso condominiale in linea con aree esterne comuni; è ubicato in zona periferica del comune di Mantova ed è prossimo al confine con il Comune di Porto Mantovano (MN). L'unità immobiliare è costituita da un ingresso diretto nella zona giorno con angolo cottura, un disimpegno della zona notte, un bagno finestrato, una camera da letto matrimoniale e un grande loggia raggiungibile sia dalla porta finestra della zona giorno che dalla portafinestra della camera da letto. L'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica, telefonica, idrica e gas. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 123, Sub. 12, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La vigente variante generale al Piano del Governo del Territorio approvata in data 21/11/2012 con Delibera di Consiglio Comunale n. 60, individua l'immobile edificato in - Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione - Aree residenziali (art. D19). La destinazione principale è residenziale. Si riporta in allegato 06 estratto delle NTA relativo all'art. D19. Il bene in questione, trattandosi di unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1
Trattasi di box auto doppio, al piano seminterrato, in edificio residenziale condominiale (Condominio Antico Borgo) edificato nel 2007 e agibile dal 2011, ubicato in Strada Mantovanella n.42 a Mantova (MN). L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale in linea con aree esterne comuni; è ubicato in zona periferica del comune di Mantova ed è prossimo al confine con il Comune di Porto Mantovano (MN). Il box di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 123, Sub. 31, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La vigente variante generale al Piano del Governo del Territorio approvata in data 21/11/2012 con Delibera di Consiglio Comunale n. 60, individua l'immobile edificato in - Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione - Aree residenziali (art. D19). La destinazione principale è residenziale. Si riporta in allegato 06 estratto delle NTA relativo all'art.D19. Il bene in questione, trattandosi di pertinenza di unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 101.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 123, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 27/09/2024, era complessivamente in discreto stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, i ballatoi e le parti comuni esterne.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento bilocale, termoautonomo, al piano primo senza ascensore, in edificio residenziale condominiale (Condominio Antico Borgo) edificato nel 2007 e agibile dal 2011, ubicato in Strada Mantovanella n.42 a Mantova (MN). L'appartamento fa parte di un complesso condominiale in linea con aree esterne comuni; è ubicato in zona periferica del comune di Mantova ed è prossimo al confine con il Comune di Porto Mantovano (MN). L'unità immobiliare è costituita da un ingresso diretto nella zona giorno con angolo cottura, un disimpegno della zona notte, un bagno finestrato, una camera da letto matrimoniale e un grande loggia raggiungibile sia dalla porta finestra della zona giorno che dalla portafinestra della camera da letto. L'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica, telefonica, idrica e gas.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada Mantovanella n. 42, edificio -, scala -, interno -, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 123, Sub. 31, Categoria C6	Superficie	12,55 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 27/09/2024, era complessivamente in discreto stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, i ballatoi e le parti comuni esterne.		
Descrizione:	Trattasi di box auto doppio, al piano seminterrato, in edificio residenziale condominiale (Condominio Antico Borgo) edificato nel 2007 e agibile dal 2011, ubicato in Strada Mantovanella n.42 a Mantova (MN). L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale in linea con aree esterne comuni; è ubicato in zona periferica del comune di Mantova ed è prossimo al confine con il Comune di Porto Mantovano (MN). Il box di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 04/05/2007
Reg. gen. 7553 - Reg. part. 1955
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Cavandoli Stanislao
Data: 05/04/2007
N° repertorio: 77536
N° raccolta: 20420

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 07/08/2023
Reg. gen. 10227 - Reg. part. 7532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA N. 42, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 04/05/2007
Reg. gen. 7553 - Reg. part. 1955
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Cavandoli Stanislao
Data: 05/04/2007

N° repertorio: 77536

N° raccolta: 20420

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 07/08/2023

Reg. gen. 10227 - Reg. part. 7532

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura