
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iattoni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T	15
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T	19
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.500,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	25

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T25

INCARICO

All'udienza del 30/05/2024, il sottoscritto Arch. Iattoni Stefano, con studio in Via Tazzoli, 7 - 46100 - Mantova (MN), email architetto@stefanoiattoni.it, PEC stefano.iattoni@archiworldpec.it, Tel. 347 9482538, Fax 0376 325497, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2024 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 Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, sita in Comune di Roverbella (MN), località Fienili, e precisamente: abitazione composta al piano terra da ingresso, soggiorno e cucina, con vano scale che conduce al primo piano, composto da disimpegno, due vani letto, bagno, ed annesso fabbricato esterno di pertinenza, in corpo di fabbrica separato, composto al piano terra da due vani rustici, locale wc, e due ripostigli, il tutto con annesse aree cortive di pertinenza, di cui una antistante ed una retrostante il rustico stesso (in cui risulta inclusa anche l'unità garage di cui al Bene 2).

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.

Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, sita in Comune di Roverbella (MN), località Fienili, e precisamente: garage al piano terra (adiacente ai vani rustici di pertinenza dell'unità di cui al 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.

Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti elementi:

- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio relativo ai Debitori Esecutati; si precisa che il sottoscritto non ha potuto reperire il predetto estratto in quanto non rilasciabile poiché trattasi di cittadini non italiani, così come risulta dalla pec pervenuta alla scrivente dal Comune di Roverbella in data 14/06/2024 (in allegato);
- estratto di mappa catastale; si precisa che il sottoscritto ha provveduto ad estrarre telematicamente dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio l'estratto di mappa attuale (in allegato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Completezza Documentazione ex art. 567" del Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come si evince dal titolo di provenienza (in allegato), al momento dell'acquisto, i debitori eseguiti erano coniugati in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come si evince dal titolo di provenienza (in allegato), al momento dell'acquisto, i debitori eseguiti erano coniugati in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Confini in corpo unico con il Bene 2 (in senso N.E.S.O.): p.lla 83, altre ragioni di cui alla p.lla 73, p.lla 75, Strada Fienili, p.lla 72; salvo più esatti e così come risulta dal vigente estratto di mappa catastale (in allegato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Confini" del Bene 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,50 mq	51,50 mq	1	51,50 mq	2,90 m	T
Abitazione	42,50 mq	51,50 mq	1	51,50 mq	2,90 m	1
Locale di deposito	30,00 mq	37,50 mq	0,50	18,75 mq	3,30 m	T

Cortile	66,00 mq	66,00 mq	0,1	6,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,35 mq		

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità residenziale il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità garage il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

L'immobile risulta attualmente censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roverbella (MN) al Fg. 23, p.lle 44 sub. 1 - 73 sub. 302 - 74 sub. 3 (graffate fra loro), Strada Fienili n. 59, P. T-1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 6,5, Sup. Cat. Tot. 100, R.C.Euro 177,92, in forza di variazione per modifica identificativo del 04/10/2024 Pratica n.

MN0124323 in atti dal 07/10/2024 (n. 124323.1/2024).

In precedenza risultava così censito al Catasto Fabbricati:

- Fg. 23, p.lle 73 sub. 1 - 74 sub. 2 (graffate fra loro), Strada Fienili n. 59, P. T-1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 6,5, Sup. Cat. Tot. 100, R.C.Euro 177,92, in forza di variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fg. 23, p.lle 73 sub. 1 - 74 sub. 2 (graffate fra loro), Strada Fienili n. 59, P. T-1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 6,5, R.C.E. 177,92, R.C.Lire 344.500, in forza di variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Fg. 23, p.lle 73 sub. 1 - 74 sub. 2 (graffate fra loro), Strada Fienili n. 59, P. T-1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 6,5, R.C.E. 0,41, R.C.Lire 793, in forza di variazione per ampliamento ristrutturazione del 26/10/1987 in atti dal 26/11/1999 (n. 9468.1/1987);
- Fg. 23, p.lle 74 - 73 sub. 1 - 44 (graffate fra loro), Via Vittorio Veneto n. 30, P. PT-1, Cat. A/5, Cl. 1, vani 4,5, R.C.Lire 333, sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

L'immobile risulta attualmente censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roverbella (MN) al Fg. 23, p.la 74 sub. 4, Strada Fienili n. CM, P. T, Cat. C/6, Cl. 3, 14 mq, Sup. Cat. Tot. 14, R.C.Euro 29,64, in forza di variazione per modifica identificativo del 08/10/2024 Pratica n. MN0126747 in atti dal 09/10/2024 (n. 126747.1/2024).

In precedenza risultava così censito al Catasto Fabbricati:

- Fg. 23, p.la 74 sub. 1 - 44 (graffate fra loro), Strada Fienili n. CM, P. T, Cat. C/6, Cl. 3, 14 mq, Sup. Cat. Tot. 14, R.C.Euro 29,64, in forza di variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fg. 23, p.la 74 sub. 1 - 44 (graffate fra loro), Strada Fienili n. CM, P. T, Cat. C/6, Cl. 3, 14 mq, R.C.Euro 29,64 R.C.Lire 57400, in forza di variazione del quadro tariffario;
- Fg. 23, p.la 74 sub. 1 - 44 (graffate fra loro), Strada Fienili n. CM, P. T, Cat. C/6, Cl. 3, 14 mq, R.C.Euro 0,07 R.C.Lire 133, in forza di variazione per ampliamento ristrutturazione del 26/10/1987 in atti dal 26/11/1999 (n. 9468.1/1987);
- Fg. 23, p.lle 74 - 73 sub. 1 - 44 (graffate fra loro), Via Vittorio Veneto n. 30, P. PT-1, Cat. A/5, Cl. 1, vani 4,5, R.C.Lire 333, sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	44	1		A3	2	6,5 vani	100 mq	177,92 €	T-1	p. 73/302 - p. 74/3

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale per identificare correttamente l'unità immobiliare, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie

attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si precisa inoltre che, in riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), punto e), sulle planimetrie agli atti sono presenti piccole imprecisioni grafiche quali la posizione e dimensione esatta di alcune porte o finestre ma che le stesse, come indicato sulla succitata circolare stessa, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità e non sono incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti, e conseguentemente sulla attribuzione della categoria e della classe.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	74	4		C6	3	14 mq	14 mq	29,64 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale per identificare correttamente l'unità immobiliare, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si precisa inoltre che, in riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), punto e), sulle planimetrie agli atti sono presenti piccole imprecisioni grafiche quali la posizione e dimensione esatta di alcune porte o finestre ma che le stesse, come indicato sulla succitata circolare stessa, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità e non sono incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti, e conseguentemente sulla attribuzione della categoria e della classe.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Si precisa che l'accesso e recesso pedonale e carrabile ai cespiti in oggetto (e relative pertinenze) dalla pubblica via (Strada Fienili e stradelli laterali) avviene attraverso i terreni identificati alle p.lle 68, 70 e 72 di proprietà di terzi; allo stesso modo anche l'accesso e recesso pedonale e carrabile alle altre unità residenziali e non, presenti all'interno del complesso abitativo di cui fanno parte i cespiti in oggetto, avviene attraverso il cortile di pertinenza dell'unità in oggetto di cui alla p.lla 74. Si precisa che i confini del cortile di pertinenza di cui alla p.lla 74 non risultano materializzati.

Si rimanda inoltre a quanto meglio precisato ai capitoli "Parti comuni" e "Servitù, censo, livello, usi civici".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Si rimanda a quanto riportato al capitolo "Precisazioni" del Bene 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in scarso stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Come risulta dal titolo di provenienza si precisa "...che le unità immobiliari in contratto non costituiscono intero immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 1 bis lett. c) del D.lgs. 192/2005, in quanto costituenti porzioni di un più ampio edificio costituito da altre unità con le quali sono condivise le strutture edilizie portanti e portate; ...".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Come risulta dal titolo di provenienza si precisa "...che le unità immobiliari in contratto non costituiscono intero immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 1 bis lett. c) del D.lgs. 192/2005, in quanto costituenti porzioni di un più ampio edificio costituito da altre unità con le quali sono condivise le strutture edilizie portanti e portate; ...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Dalla relazione notarile depositata in atti e dal titolo di provenienza, non risultano gravare sull'immobile diritti di servitù, censo, livello ed usi civici.

Si precisa che l'accesso e recesso pedonale e carrabile al limitrofo terreno (e relative pertinenze) di cui alla p.lla 75 avviene dalla pubblica via (Strada Fienili e stradelli laterali) attraverso i terreni identificati alle p.lle 68, 70, 72 (di proprietà di terzi) ed alla p.lla 74 (in oggetto).

Per quanto riguarda l'accesso e recesso ai beni in oggetto si rimanda a quanto indicato al capitolo "Precisazioni".

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Si rimanda a quanto riportato al capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici" del Bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Il lotto risulta inserito nel contesto periferico ed agricolo del Comune di Roverbella, in località Fienili; il contesto è caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali di tipo mono e plurifamiliare, da piccole attività commerciali al piano terra o da complessi rurali. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è di tipo "a cortina", sia per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale/residenziale che per il fabbricato secondario dei rustici di pertinenza. L'ingresso affaccia sul cortile di pertinenza (p.lla 74), accessibile dai cortili limitrofi di altrui proprietà.

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato principale:

- immobile costituito da due piani fuori terra;
- copertura a falde con manto di coppi, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata;
- tipologia tradizionale con muratura portante, solai in legno o laterocemento, e finitura esterna ad intonaco civile;
- cortile di pertinenza (p.lla 74) pavimentato in battuto di cemento senza recinzione perimetrale.

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato pertinenziale:

- immobile costituito da un piano fuori terra;
- copertura a falde con manto di coppi, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata;
- tipologia tradizionale con muratura portante, solai in legno o laterocemento, e finitura esterna in parte ad intonaco civile ed in parte al grezzo;
- cortile di pertinenza (p.lla 44) in terra battuta con recinzione perimetrale in rete metallica su pali.

Caratteristiche costruttive dell'unità residenziale in oggetto (di cui al fg. 23, p.lla 44 sub. 1, p.lla 73 sub. 302, p.lla 74 sub 3):

- porta di accesso all'unità del tipo tradizionale a due ante battenti in legno con specchiatura vetrata e controvetri esterni un'anta battente in alluminio;
- finestre esterne con telaio in legno e singolo vetro, dotati alcuni di sistema di oscuramento del tipo ad avvolgibile, alcuni con controvetri esterni con telaio in alluminio, o con zanzariera ed inferriata esterna, e con bancali in marmo;
- scala interna di collegamento con il piano superiore con struttura e pedate in legno;
- porte interne ad anta a battente in legno tamburato;
- pareti interne in blocchi di muratura tradizionale intonacata con tinteggiatura e battiscopa in legno;
- pavimentazione interna in ceramica/gres di vario formato posata ortogonalmente con fuga;
- pavimentazione e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica di vario formato posati con fuga fino ad un'altezza di 2,00 mt circa;
- servizi igienici del bagno dotati di water, bidet, lavabo e doccia con rubinetteria di diversa tipologia;
- impianto termico di riscaldamento composto da termoconvettori autonomi a gas posati nei singoli ambienti di cui non è stato possibile verificare il funzionamento ne reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto di produzione acqua calda sanitaria composto da bruciatore istantaneo pensile a gas, posto nel vano rustico di pertinenza, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento ne reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto elettrico, realizzato sottotraccia, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento ne reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

Caratteristiche costruttive dell'unità pertinenziale in oggetto (p.lla 74 sub. 3):

- porta di accesso all'unità del tipo tradizionale ad un'anta battente in alluminio con specchiatura vetrata;
- porte interne ad anta a battente in legno tamburato;

- pareti interne in blocchi di muratura tradizionale intonacata con tinteggiatura e battiscopa in legno;
- pavimentazione interna in parte in battuto di cemento ed in parte ceramica/gres di vario formato posata ortogonalmente con fuga;
- pavimentazione e rivestimenti del locale wc, in ceramica di vario formato, posati con fuga fino ad un'altezza di 2,00 mt circa;
- servizi igienici dotati di water, bidet, lavabo e doccia (non funzionante) con rubinetteria di diversa tipologia;
- impianto elettrico, realizzato in parte sottotraccia, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento ne reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Caratteristiche costruttive generali del lotto e del fabbricato di pertinenza:

- come da descrizione di cui al Bene 1 del Lotto Unico.

Caratteristiche costruttive dell'unità pertinenziale in oggetto (di cui al fg. 23, p.lle 74 sub. 4):

- portone carrabile di accesso all'unità del tipo tradizionale a due ante battenti in alluminio con specchiatura vetrata;
- porte interne ad anta a battente in legno tamburato;
- pareti interne in blocchi di muratura tradizionale intonacata con tinteggiatura e battiscopa in legno;
- pavimentazione interna in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati (**** Omissis ****) e dai tre figli (di cui due minorenni).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati (**** Omissis ****) e dai tre figli (di cui due minorenni).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-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.

Come risulta dalla relazione ipocatastale depositata in atti, nonché dalle ispezioni integrative eseguite dal sottoscritto:

1) sin da oltre il ventennio gli immobili risultavano di proprietà di **** Omissis ****, e **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita in data 29/12/2003 nn. 32618/2250 di rep. e racc. Notaio Paola Galassi di Roverbella (MN), trascritto a Mantova in data 19/01/2004 ai nn. 714/486;

2) in forza di atto di compravendita in data 09/06/2009 nn. 45382/14947 di rep. e racc. Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritto a Mantova in data 02/07/2009 ai nn. 8741/5019, l'immobile passò in piena ai debitori esecutati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

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.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Provenienza Ventennali" del Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Mantova il 26/06/2009
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 1684
Quota: 1/2
Importo: € 24.061,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.030,74

Rogante: Equitalia Nomos SpA

Data: 26/05/2009

N° repertorio: 108678

N° raccolta: 64

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 08/07/2009
Reg. gen. 8742 - Reg. part. 1850
Quota: 1/1
Importo: € 204.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.000,00
Interessi: € 68.000,00
Rogante: Notaio Gianfranco di Marco
Data: 09/06/2009
N° repertorio: 45383
N° raccolta: 14948

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 15/05/2024
Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4736
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre l'onorario del Professionista Delegato è a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che i dati delle formalità pregiudizievoli sono stati estrapolati dalla relazione notarile depositata in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Mantova il 26/06/2009
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 1684
Quota: 1/2
Importo: € 24.061,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.030,74
Rogante: Equitalia Nomos SpA
Data: 26/05/2009
N° repertorio: 108678
N° raccolta: 64
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 08/07/2009
Reg. gen. 8742 - Reg. part. 1850
Quota: 1/1
Importo: € 204.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.000,00
Interessi: € 68.000,00
Rogante: Notaio Gianfranco di Marco
Data: 09/06/2009
N° repertorio: 45383
N° raccolta: 14948

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 15/05/2024
Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4736
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre l'onorario del Professionista Delegato è a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che i dati delle formalità pregiudizievoli sono stati estrapolati dalla relazione notarile depositata in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).

Si precisa che il lotto risulta inserito in zona di cui all'art. 138 delle NTA della Variante al PGT - Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva. In tale ambito sono considerate Destinazione principale:

ATTIVITÀ PRIMARIE (Produzione agricola, commercializzazione e allevamento, Agriturismo, Residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola);

e Destinazioni complementari:

- RESIDENZA (Residenza solo dove permesso);
- ATTIVITÀ SECONDARIE (Impianti idroelettrici a produzione di energia);
- ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale);
- IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI (così come definito nell'ART. 139 "IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI").

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e no, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato. Sono fatte salve le destinazioni ammesse per gli edifici esistenti di cui all'art. 138.4.4. "Edifici in area agricola non a servizio di aziende agricole o con destinazioni d'uso difforme esistenti alla data di adozione del PGT". Per quanto concerne gli interventi ammissibili ed i relativi indici si rimanda all'art. 138.4.2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).

Si rimanda a quanto indicato al capitolo "Normativa urbanistica" del Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967, ma che successivamente a tale data sia stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 7 (prot. n. 2288, P.E. 228) del 08/02/1988 a seguito di richiesta di condono edilizio art. 31 L. 47/1985, per opere di ristrutturazione abitazione ed ampliamento rustico.

Non risulta agli atti certificazione di agibilità.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto 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 del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo altresivolto 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, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava rispondenza con le planimetrie allegate ai provvedimenti edilizi sopra riportati ad esclusione solo di alcune opere interne quali:

- differente posizione e dimensione di alcune porte interne e di alcuni serramenti esterni (sia per la parte residenziale che per il rustico di pertinenza);

- realizzazione di una copertura precaria (di una porzione dell'area cortiva retrostante il rustico pertinenziale).

In riferimento alle difformità relative alla "differente posizione e dimensione di alcune porte interne e di alcuni serramenti esterni" sopra indicate, per quanto riguarda la sola parte delle opere eccedenti le tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al comma 3 del suddetto articolo), la sanatoria delle stesse risulta determinabile, in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione; è stato pertanto possibile valutarne il costo della pratica di sanatoria necessaria con un importo complessivo pari ad € 7.000,00 circa, comprensivo di sanzione amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica.

Si precisa che la sanatoria delle suddette opere è altresì soggetta a preventiva valutazione della sicurezza delle strutture oggetto di modifica (forometrie), volta a determinare l'entità delle azioni che la struttura è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi), non risultando pertanto oggi quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie.

Appurato invece che le difformità relative alla "realizzazione di una copertura precaria" sopra indicata, risultano invece annoverate tra gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 36) in considerazione, della normativa vigente in materia di distanze dai confini e da altri fabbricati, della precarietà dell'opera e dei materiali di risulta con cui la copertura stessa e relativa struttura sono state realizzate e dei relativi costi comunque necessari per una ipotetica sanatoria, è stata quantificata in via cautelativa una percentuale di deprezzamento, per le necessarie opere di rimozione e smaltimento delle suddette costruzioni, come meglio quantificato al capitolo "Stima e formazione dei lotti".

Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967, ma che successivamente a tale data sia stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 7 (prot. n. 2288, P.E. 228) del 08/02/1988 a seguito di richiesta di

condono edilizio art. 31 L. 47/1985, per opere di ristrutturazione abitazione ed ampliamento rustico.
Non risulta agli atti certificazione di agibilità.

Si rimanda a quanto indicato al capitolo "Regolarità edilizia" del Bene 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di una sola unità residenziale con relative pertinenze ed accessori si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.

Nel caso in esame, si è ritenuto realistico determinare il valore venale del bene basandosi sul procedimento della stima comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato delle compravendite per beni con analoghe caratteristiche e contemporaneamente si è provveduto a comparare e mediare i prezzi indicati dal servizio O.M.I. (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) con la relativa svalutazione anche in conseguenza dell'incerto periodo e della scarsa quantità di transazioni in essere. Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc..

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché il mercato delle

compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede, è stato determinato il prezzo unitario al metro quadrato.

Si precisa altresì che la stima è da considerarsi al netto di eventuali inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, ecc.). Si evidenzia che tutte le pertinenze e gli spazi comuni sono già compresi nel prezzo unitario al metro quadrato.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1
 Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, sita in Comune di Roverbella (MN), località Fienili, e precisamente: abitazione composta al piano terra da ingresso, soggiorno e cucina, con vano scale che conduce al primo piano, composto da disimpegno, due vani letto, bagno, ed annesso fabbricato esterno di pertinenza, in corpo di fabbrica separato, composto al piano terra da due vani rustici, locale wc, e due ripostigli, il tutto con annesso aree cortive di pertinenza, di cui una antistante ed una retrostante il rustico stesso (in cui risulta inclusa anche l'unità garage di cui al Bene 2).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 44, Sub. 1, Categoria A3, Graffato p. 73/302 - p. 74/3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 38.505,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T
 Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, sita in Comune di Roverbella (MN), località Fienili, e precisamente: garage al piano terra (adiacente ai vani rustici di pertinenza dell'unità di cui al Bene 1).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 74, Sub. 4, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1	128,35 mq	300,00 €/mq	€ 38.505,00	100,00%	€ 38.505,00
Bene N° 2 - Garage Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T	16,00 mq	150,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
				Valore di stima:	€ 40.905,00

Valore di stima: € 40.905,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri e spese di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Deprezzamento per rimessa in pristino difformità non sanabili	8,00	%

Valore finale di stima: € 26.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenti di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, etc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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

Mantova, li 29/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iattoni Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Ricerche anagrafiche, corrispondenza ed altri allegati - Lotto Unico
- ✓ Visure e schede catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Planimetrie catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Estratti di mappa - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Atto di provenienza - Visure ipotecarie - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale ed Urbanistica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Accertamento contratti di locazione - Lotto Unico

✓ Altri allegati - FO e Docfa - Lotto Unico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, sita in Comune di Roverbella (MN), località Fienili, e precisamente: abitazione composta al piano terra da ingresso, soggiorno e cucina, con vano scale che conduce al primo piano, composto da disimpegno, due vani letto, bagno, ed annesso fabbricato esterno di pertinenza, in corpo di fabbrica separato, composto al piano terra da due vani rustici, locale wc, e due ripostigli, il tutto con annesse aree cortive di pertinenza, di cui una antistante ed una retrostante il rustico stesso (in cui risulta inclusa anche l'unità garage di cui al Bene 2).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 44, Sub. 1, Categoria A3, Graffato p. 73/302 - p. 74/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito in zona di cui all'art. 138 delle NTA della Variante al PGT - Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva. In tale ambito sono considerate Destinazione principale: ATTIVITÀ PRIMARIE (Produzione agricola, commercializzazione e allevamento, Agriturismo, Residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola); e Destinazioni complementari: •RESIDENZA (Residenza solo dove permesso); •ATTIVITÀ SECONDARIE (Impianti idroelettrici a produzione di energia); •ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale); •IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI (così come definito nell'ART. 139 "IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI"). Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e no, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato. Sono fatte salve le destinazioni ammesse per gli edifici esistenti di cui all'art. 138.4.4. "Edifici in area agricola non a servizio di aziende agricole o con destinazioni d'uso difforme esistenti alla data di adozione del PGT". Per quanto concerne gli interventi ammissibili ed i relativi indici si rimanda all'art. 138.4.2.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, sita in Comune di Roverbella (MN), località Fienili, e precisamente: garage al piano terra (adiacente ai vani rustici di pertinenza dell'unità di cui al Bene 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 74, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si rimanda a quanto indicato al capitolo "Normativa urbanistica" del Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 26.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roverbella (MN) - Strada Fienili n. 59, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 44, Sub. 1, Categoria A3, Graffato p. 73/302 - p. 74/3	Superficie	128,35 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, sita in Comune di Roverbella (MN), località Fienili, e precisamente: abitazione composta al piano terra da ingresso, soggiorno e cucina, con vano scale che conduce al primo piano, composto da disimpegno, due vani letto, bagno, ed annesso fabbricato esterno di pertinenza, in corpo di fabbrica separato, composto al piano terra da due vani rustici, locale wc, e due ripostigli, il tutto con annesse aree cortive di pertinenza, di cui una antistante ed una retrostante il rustico stesso (in cui risulta inclusa anche l'unità garage di cui al Bene 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati (**** Omissis ****) e dai tre figli (di cui due minorenni).		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roverbella (MN) - Strada Fienili n. c.m., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 74, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in scarso stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, sita in Comune di Roverbella (MN), località Fienili, e precisamente: garage al piano terra (adiacente ai vani rustici di pertinenza dell'unità di cui al Bene 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati (**** Omissis ****) e dai tre figli (di cui due minorenni).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. 59, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Mantova il 26/06/2009

Reg. gen. 8107 - Reg. part. 1684

Quota: 1/2

Importo: € 24.061,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.030,74

Rogante: Equitalia Nomos SpA

Data: 26/05/2009

N° repertorio: 108678

N° raccolta: 64

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 08/07/2009

Reg. gen. 8742 - Reg. part. 1850

Quota: 1/1

Importo: € 204.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 136.000,00

Interessi: € 68.000,00

Rogante: Notaio Gianfranco di Marco

Data: 09/06/2009

N° repertorio: 45383

N° raccolta: 14948

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 15/05/2024

Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4736

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - STRADA FIENILI N. C.M., PIANO T

Iscrizioni

- Ipoteca Legale** derivante da Atto amministrativo
 Iscritto a Mantova il 26/06/2009
 Reg. gen. 8107 - Reg. part. 1684
 Quota: 1/2
 Importo: € 24.061,48
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 12.030,74
 Rogante: Equitalia Nomos SpA
 Data: 26/05/2009
 N° repertorio: 108678
 N° raccolta: 64
- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Mantova il 08/07/2009
 Reg. gen. 8742 - Reg. part. 1850
 Quota: 1/1
 Importo: € 204.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 136.000,00
 Interessi: € 68.000,00
 Rogante: Notaio Gianfranco di Marco
 Data: 09/06/2009
 N° repertorio: 45383
 N° raccolta: 14948

Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare**
 Trascritto a Mantova il 15/05/2024
 Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4736
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura