
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guernieri Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 16/06/2023, il sottoscritto Arch. Guernieri Cristiano, con studio in Via Principe Amedeo, 23 - 46100 - Mantova (MN), email c.guernieri@archiworld.it, PEC cristiano.guernieri@archiworldpec.it, Tel. 347 8918566, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gazzuolo (MN) - VIA MAZZINI 12, piano P.T.-1-Soffitta

DESCRIZIONE

Abitazione principale-Trattasi di unità abitativa sita in una porzione di un corpo di fabbrica residenziale lungo via Mazzini, composta al piano terra da ingresso, con cucina, soggiorno, n.2 stanze, una scaletta interna in muratura che collega il piano primo un disbrigo e a zona notte n.4 stanze; una scaletta sempre interna collega la soffitta non abitabile.

In un corpo staccato, è presente un edificio di servizio su due piani e piccola area di pertinenza. L'edificio di pertinenza è costituito al piano terra da locali individuati come stalla, legnaia, portico, cantina, "stagetto" e pollaio e al piano primo da granaio, da grandio, e n.2 fienili.

Dal sopralluogo eseguito l'immobile è stato classificato dal punto di vista catastale "collabente" per la presenza di alcuni crolli di solai e coperture, oltre che "inagibile" dal punto di vista edilizio.

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto centrale strettamente residenziale del Comune di Gazzuolo nella Frazione di Belforte, davanti alla chiesa principale, con n.1 ingresso pedonale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/11/2023.

Custode delle chiavi: SOVEMO srl

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.

Lo Scrivente Esperto Stimatore in data 16/11/2023, si recava presso l'immobile posto nella Fraz. Belforte Comune di Gazzuolo (MN) senza la proprietà, ma con la presenza del Custode Giudiziario, nominato dal Giudice per poter proseguire il proprio incarico.

In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gazzuolo (MN) - VIA MAZZINI 12, piano P.T.-1-Soffitta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e solo delle visure catastali storiche per gli immobili intestati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità abitativa confina in senso N-E-S-O:
con via Mazzini, col FG 6 mapp 272, mappali 270-271, mappale 263,267 e 262.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Casa padronale-piano terra	83,11 mq	100,45 mq	1	100,45 mq	3,00 m	P.T.
Casa padronale-piano primo	77,87 mq	95,21 mq	1	95,21 mq	3,00 m	P.1

Casa padronale-soffitta	84,50 mq	98,45 mq	0,33	32,49 mq	2,40 m	Soffitta
Edificio di servizio-P.T.	120,48 mq	146,90 mq	0,33	48,48 mq	2,40 m	P.t.
Edificio di servizio-P.1	117,97 mq	138,66 mq	0,33	45,76 mq	2,40 m	P.1
Area cortiva	115,18 mq	115,18 mq	0,18	20,73 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				343,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				343,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda raggugiandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.

Si sono riscontrate difficoltà nella verifica dei locali, avendo riscontrato solai crollati, parziali tetti crollati e masserizie, e rustici impraticabili che limitavano la visita tecnica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1987 al 09/06/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 266, Sub. 1 Categoria A3
Dal 09/06/1989 al 09/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 266, Sub. 1 Categoria A3
Dal 09/12/1999 al 14/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 266, Sub. 1 Categoria A3
Dal 14/05/2004 al 30/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 266, Sub. 7 Categoria F2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato il 16/11/2023 si sono riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	266	7		F2				0 €	T-1-2	
	6	268	5		F2						si
	6	269			F2						si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è proceduto al nuovo accatastamento dell'edificio residenziale, perchè dal sopralluogo si sono riscontrate modeste difformità e l'edificio risulta in parte danneggiato, soprattutto in alcuni solai e parte della copertura della casa padronale e di un locale al piano primo dell'edificio di servizio.

Il nuovo edificio è stato identificato con altro mappale e come "collabente" presso l'Agenzia delle Entrate in data 31/01/2024.

Si allega la relativa approvazione catastale.

PATTI

Dalle risultanze delle indagini presso i componenti uffici di Gazzuolo, non è emersa l'esistenza di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli monumentali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in scadente stato conservativo, visto che risulta abbandonato da un pò di tempo, con parziali crolli di copertura e sono presenti anche le masserizie dell'esecutato, oltre all'assenza di impianti e di finiture adeguate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto di stima consta di un'abitazione padronale facente parte della cortina della via principale antistante la chiesa e di un edificio di servizio staccato; il palazzo è iniziato ante 1942, disposto su tre piani fuori terra, situato in una zona centrale di Belforte.

E' presente un'area cortiva interna ed è delimitato principalmente dagli edifici circostanti e l'area esterna risulta a verde.

Il fabbricato complessivamente ha subito molte trasformazioni nel tempo e attualmente risulta con prospetti intonacati scanditi da aperture regolari, con manto di copertura con coppi.

Lo stabile si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente così dislocati:

Abitazione principale-Trattasi di unità abitativa sita in una porzione di un corpo di fabbrica residenziale lungo via Mazzini, composta al piano terra da ingresso, con cucina, soggiorno, n.2 stanze, una scaletta interna in muratura che collega il piano primo un disbrigo e a zona notte n.4 stanze; una scaletta sempre interna collega la soffitta non abitabile.

In un corpo staccato, è presente un edificio di servizio su due piani e piccola area di pertinenza. L'edificio di pertinenza è costituito al piano terra da locali individuati come stalla, legnaia, portico, cantina, "stagetto" e pollaio e al piano primo da granaio, da grandio, e n.2 fienili.

RESIDENZA PRINCIPALE.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura mista in mattoni;
- Solai: in legno (in un punto mancante);
- Copertura: in legno e pianelle (alcuni punti mancanti);
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Prospetti: intonacati a civile;
- Infissi interni ed esterni: finestre in legno non a taglio termico con relative ante interne e porte interne in legno (in buona parte mancante o rotti);
- Porta ingresso non blindata in legno;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in pianelle in cotto;
- L'impianto termico autonomo non è stato trovato;
- Impianto elettrico: l'impianto completamente scadente;
- Impianto idrico sanitari: praticamente assente;
- Sanitari e rubinetteria: sono mancanti.

EDIFICIO DI SERVIZIO

L'edificio si presenta in scarse condizioni sia statiche che di manutenzione.

L'edificio si compone su due piani con accesso dal giardino pertinenziale.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture di fondazione: in mattoni;
- Soffitto: misto e/o in legno (in un locale mancante);
- Strutture/murature in elevazione: in mattoni a vista e in parte intonacati;
- Intonaci interni: al grezzo solo in parte, non tinteggiati;
- Infissi esterni: serramenti in legno ammalorati;
- Pavimentazione: in battuto ammalorato.

Cortile: piccola porzione tra l'abitazione principale e l'immobile di servizio, a verde, non recintato.

Sono da rimuovere anche tutte le masserizie dell'esecutato riscontrate presso l'appartamento: € 7.000,00 € (diconsi settemila/00 €).

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro e non relazionato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è decisamente compromesso anche dalla vegetazione che non permette l'adeguata visibilità dell'immobile.

Per lo stato di abbandono da anni, dalla mancanza di impianti, di servizi igienici, da alcuni crolli di solaio e parte di copertura che ha colpito sia la casa padronale che l'edificio di servizio si stima circa un'incidenza negativa sul valore dell'immobile dell'almeno del 30% del valore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

*A **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 266 Subalterno 1 graffato con Foglio 6 Particella 268 Subalterno 1 graffato con Foglio 6 Particella 269 e pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Massimo Bertolucci del 14 maggio 2004 repertorio n. 50215115661 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 19 maggio 2004 al numero di registro generale 7703 e numero di registro particolare 4924 da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Gazzuolo (MN) di cui alla procedura.

*A **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 266 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 268 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 269 e altri beni sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 9 giugno 2000 repertorio n. 13/1308 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 20 aprile 2001 al numero di registro generale 4957 e numero di registro particolare 3230 da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 9 dicembre 1999 degli immobili siti nel comune di Gazzuolo (MN) di cui alla procedura e altri beni. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

*A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legate dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 266 Subalterno 1 graffato con Foglia 6 Particella 268 Subalterno 1 graffato con Foglia 6 Particella 269 e pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dr. M. Aporti del 9 giugno 1989 repertorio n. 44889/18295 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 24 giugno 1989 al numero di registro generale 5815 e numero di registro particolare 3817 da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti spettanti di piena proprietà, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti spettanti di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. ****

Omissis **** per i diritti spettanti di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti spettanti di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti spettanti di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ognuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero di piena proprietà, dell'immobile silo nel comune di Gazzuolo (MN) di cui alla procedura.

PRECISAZIONE inviata dalla **** Omissis **** in data 03/08/2023:

Documentazione ex art. 567 II co c.p.c.:

In data 24 maggio 2023 è stata depositata dal professionista incaricato relativa documentazione con allegato l'estratto di mappa relativa all'immobile oggetto di pignoramento unitamente alle risultanze emerse dall'ispezione dei registri immobiliari. Dalla documentazione allegata è emerso che l'immobile è pervenuto alla debitrice eseguita per atto pubblico da Bonatti Ezio Mario e da Bondavalli Rita. A questi ultimi i beni sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 9 giugno 2000 repertorio n. 13/1308 e trascritto presso l'Ufficio Immobiliare di Mantova in data 20 aprile 2001 Rg 4957/Rp 3230 da Bonatti Giuseppe deceduto in data 9 dicembre 1999.

Viene evidenziata la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 01/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** derivante da Registri immobiliari
Iscritto a Mantova il 19/05/2004
Reg. gen. 7709 - Reg. part. 1631
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 7.000,00
Interessi: € 28.000,00
Percentuale interessi: 3,585 %
Rogante: Notaio Massimo Bertolucci
Data: 14/05/2004
N° repertorio: 50216
N° raccolta: 15662

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 31/05/2023

Reg. gen. 6439 - Reg. part. 4760
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI GAZZUOLO

L'edificio si trova nei N.A.F. (Nuclei di Antica Formazione), articolo 10 delle NTA.

La descrizione completa delle opere che si possono eseguire si fa riferimento all'art. 10.5.d.

ART.10.5. Modalità di intervento:

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria per tutti gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione sono previste le seguenti modalità di intervento:

- a)-Edifici di valore monumentale: Restauro scientifico;
- b)-Edifici di valore storico architettonico rilevante :Restauro scientifico; c)- Edifici di interesse storico: Restauro e risanamento conservativo;
- d)- Edifici di interesse tipologico ambientale: Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.

Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, parte seconda (beni culturali) e in quelli che pur non essendo vincolati rappresentano un valore documentario e storico per il Comune di Gazzuolo che richiede la loro conservazione integrale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro scientifico. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili in tutti gli ambiti ed edifici costituenti i nuclei di antica origine; nel caso in cui tali interventi interessino edifici monumentali o di rilevante interesse storico architettonico saranno sottoposti a tutte le cautele necessarie per non alterare tutti gli elementi originali costitutivi dell'edificio stesso. A tale riguardo particolare cura sarà portata nel riprodurre e documentare lo stato attuale e nel descrivere gli interventi in progetto.

I nuclei di antica formazione sono zone di recupero ai sensi della Legge 457/1978. L'uso della pianificazione attuativa (P.P. - P.R.) in tali ambiti è sempre ammessa sia di iniziativa pubblica che privata in presenza della necessità di sostituire tessuti che comprendano unità edilizie e relative aree di pertinenza incongrue in toto o in parte all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

L'attuazione di detti Piani potrà avvenire per sub comparti funzionali purché sorretti da uno studio di fattibilità dell'intero comparto.

Nell'ambito sottoposto a pianificazione attuativa (P.P. - P.R.) sono ammesse modifiche volumetriche anche in ampliamento sino ad un massimo del 5% della volumetria esistente nel comparto e qualora non siano interessati edifici monumentali o di rilevante valore storico architettonico. Gli aumenti volumetrici dovranno essere finalizzati al solo miglioramento igienico e tecnologico/funzionale degli edifici. Le altezze dei fabbricati non potranno comunque superare le medie esistenti nel comparto di intervento o quelle degli edifici monumentali eventualmente contigui al comparto anche esterni al comparto stesso. Gli interventi di modifica volumetrica non potranno interessare gli immobili che si affacciano sulle strade pubbliche o private aperte al traffico.

L'utilizzo della pianificazione attuativa è comunque vincolata al rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche del nucleo di antica formazione.

Non ci sono vincoli paesaggistici, infatti la zona non ricade nel Parco e non presenta vincoli di Beni Culturali, ma se si va a svolgere una lavorazione sulla facciata è comunque obbligatorio presentare l'impatto paesistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dal sopralluogo effettuato in data 16/11/2023 all'immobile pignorato sono emerse modifiche interne ed esterne rispetto all'unico documento presente e riguarda l'accatastamento del 1942.

Il Comune di Gazzuolo in merito all'edificio pignorato non ha trovato nessun titolo edilizio, come da allegata dichiarazione e non corrisponde in alcuni punti allo stato dei luoghi, rispetto all'unico documento disponibile che sarebbe il primo accatastamento del 1942.

Si sono riscontrate difformità edilizie rispetto all'unico accatastamento presente datato il 28/10/1942, e precisamente:

Casa Padronale.

-prolungamento scala interna fino alla soffitta;

Edificio di servizio.

-P.T: "zona legnaia": è stato creato un vano scala che collega il piano primo;

-P.1: "zona grandio": è stata creata una nuova finestra laterale;

-P.T: "zona Portico": trasformato in un locale, tamponando la facciata esterna con un portone centrale;

-P.1: "zona fienile": sono previste diverse porte di collegamento ai locali collegati;

-P.T.: "zona Pollaio": è stato ampliato in corrispondenza al filo esterno del piano primo del "fienile".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non 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.

Per regolarizzare le difformità "sanabili" occorrerà presentare al Comune di Gazzuolo un progetto di sanatoria per opere esterne ed interne, con oneri stimati circa in € 1.032,00, oltre al pagamento dei diritti di segreteria di circa € 500,00, fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Gazzuolo, di € 2.500,00 per le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia.

Al P.T. l'ampliamento del pollaio saranno da demolire ad importo di demolizione di circa € 5.000,00 (cinquemilaeuro).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per determinare il valore di mercato del bene è stato utilizzato il metodo comparativo (MCA), stima a "Market Comparison Approach", ed è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali e precisamente:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors; - European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48;
- Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

L'immobile pignorato è ubicato nell'abitato del Comune di Gazzuolo Frazione di Belforte (MN), in fascia prettamente residenziale, ben servito dalle principali infrastrutture locali, altresì posto a 34 km da Mantova, capoluogo di provincia.

L'immobile, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 non è soggetto ad I.V.A. in quanto la proprietà non è un'impresa costruttrice o società in possesso di partita I.V.A. ed in quanto sono già trascorsi più di 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione e/o di ripristino della stessa.

L'immobile pignorato è ubicato nell'abitato del Comune di Gazzuolo Frazione di Belforte (MN) e può apparire di sufficiente appetibilità, considerato che lo stesso rappresenta una delle tipologie abitative maggiormente richieste dal ceto medio-basso.

Nella valutazione commerciale dell'immobile, oltre a quanto più sopra citato, con gli standard internazionali (MCA), è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, tipologia strutturale, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, avendo un unico accesso principale.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gazzuolo (MN) - VIA MAZZINI 12, piano P.T.-1-Soffitta
Abitazione principale-Trattasi di unità abitativa sita in una porzione di un corpo di fabbrica residenziale lungo via Mazzini, composta al piano terra da ingresso, con cucina, soggiorno, n.2 stanze, una scaletta

interna in muratura che collega il piano primo un disbrigo e a zona notte n.4 stanze; una scaletta sempre interna collega la soffitta non abitabile. In un corpo staccato, è presente un edificio di servizio su due piani e piccola area di pertinenza. L'edificio di pertinenza è costituito al piano terra da locali individuati come stalla, legnaia, portico, cantina, "staggio" e pollaio e al piano primo da granaio, da grandio, e n.2 fienili. Dal sopralluogo eseguito l'immobile è stato classificato dal punto di vista catastale "collabente" per la presenza di alcuni crolli di solai e coperture, oltre che "inagibile" dal punto di vista edilizio. Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto centrale strettamente residenziale del Comune di Gazzuolo nella Frazione di Belforte, davanti alla chiesa principale, con n.1 ingresso pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 266, Sub. 7, Categoria F2 - Fg. 6, Part. 268, Sub. 5, Categoria F2, Graffato si - Fg. 6, Part. 269, Categoria F2, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 154.404,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Gazzuolo (MN) - VIA MAZZINI 12, piano P.T.-1-Soffitta	343,12 mq	450,00 €/mq	€ 154.404,00	100,00%	€ 154.404,00
				Valore di stima:	€ 154.404,00

Valore di stima: € 154.404,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4032,00	€
Altro	12000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 76.000,00

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 08/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guernieri Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Visura attuale
- ✓ Altri allegati - Visura storica
- ✓ Altri allegati - Estratto planimetria Catastale-collabente
- ✓ Altri allegati - Mappa catastale
- ✓ Altri allegati - Precedente planimetria catastale-edilizia economica
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Accesso atti-Dichiarazione del Comune di assenza di Titoli edilizi (Aggiornamento al 15/12/2023)
- ✓ Altri allegati - Estratto di PGT
- ✓ Altri allegati - OMI
- ✓ Altri allegati - Variazione accastamento collabente (Aggiornamento al 31/01/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gazzuolo (MN) - VIA MAZZINI 12, piano P.T.-1-Soffitta
Abitazione principale-Trattasi di unità abitativa sita in una porzione di un corpo di fabbrica residenziale lungo via Mazzini, composta al piano terra da ingresso, con cucina, soggiorno, n.2 stanze, una scaletta interna in muratura che collega il piano primo un disbrigo e a zona notte n.4 stanze; una scaletta sempre interna collega la soffitta non abitabile. In un corpo staccato, è presente un edificio di servizio su due piani e piccola area di pertinenza. L'edificio di pertinenza è costituito al piano terra da locali individuati come stalla, legnaia, portico, cantina, "stagetto" e pollaio e al piano primo da granaio, da grandio, e n.2 fienili. Dal sopralluogo eseguito l'immobile è stato classificato dal punto di vista catastale "collabente" per la presenza di alcuni crolli di solai e coperture, oltre che "inagibile" dal punto di vista edilizio. Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto centrale strettamente residenziale del Comune di Gazzuolo nella Frazione di Belforte, davanti alla chiesa principale, con n.1 ingresso pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 266, Sub. 7, Categoria F2 - Fg. 6, Part. 268, Sub. 5, Categoria F2, Graffato si - Fg. 6, Part. 269, Categoria F2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI GAZZUOLO L'edificio si trova nei N.A.F. (Nuclei di Antica Formazione), articolo 10 delle NTA. La descrizione completa delle opere che si possono eseguire si fa riferimento all'art. 10.5.d. ART.10.5. Modalità di intervento: Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria per tutti gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione sono previste le seguenti modalità di intervento: a)-Edifici di valore monumentale: Restauro scientifico; b)-Edifici di valore storico architettonico rilevante :Restauro scientifico; c)- Edifici di interesse storico: Restauro e risanamento conservativo; d)- Edifici di interesse tipologico ambientale: Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale. Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, parte seconda (beni culturali) e in quelli che pur non essendo vincolati rappresentano un valore documentario e storico per il Comune di Gazzuolo che richiede la loro conservazione integrale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro scientifico. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili in tutti gli ambiti ed edifici costituenti i nuclei di antica origine; nel caso in cui tali interventi interessino edifici monumentali o di rilevante interesse storico architettonico saranno sottoposti a tutte le cautele necessarie per non alterare tutti gli elementi originali costitutivi dell'edificio stesso. A tale riguardo particolare cura sarà portata nel riprodurre e documentare lo stato attuale e nel descrivere gli interventi in progetto. I nuclei di antica formazione sono zone di recupero ai sensi della Legge 457/1978. L'uso della pianificazione attuativa (P.P. - P.R.) in tali ambiti è sempre ammessa sia di iniziativa pubblica che privata in presenza della necessità di sostituire tessuti che comprendano unità edilizie e relative aree di pertinenza incongrue in toto o in parte all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico. L'attuazione di detti Piani potrà avvenire per sub comparti funzionali purché sorretti da uno studio di fattibilità dell'intero comparto. Nell'ambito sottoposto a pianificazione attuativa (P.P. - P.R.) sono ammesse modifiche volumetriche anche in ampliamento sino ad un massimo del 5% della volumetria esistente nel comparto e qualora non siano interessati edifici monumentali o di rilevante valore storico architettonico. Gli aumenti volumetrici dovranno essere finalizzati al solo miglioramento igienico e tecnologico/funzionale degli edifici. Le altezze dei fabbricati non potranno comunque superare le medie esistenti nel comparto di intervento o quelle degli edifici monumentali eventualmente contigui al comparto anche esterni al comparto stesso. Gli interventi di modifica volumetrica non potranno interessare gli immobili che si affacciano sulle strade pubbliche o private aperte al traffico. L'utilizzo della pianificazione attuativa è comunque vincolata al rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche del nucleo di antica formazione. Non ci sono vincoli paesaggistici, infatti la zona non

ricade nel Parco e non presenta vincoli di Beni Culturali, ma se si va a svolgere una lavorazione sulla facciata è comunque obbligatorio presentare l'impatto paesistico.

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Gazzuolo (MN) - VIA MAZZINI 12, piano P.T.-1-Soffitta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 266, Sub. 7, Categoria F2 - Fg. 6, Part. 268, Sub. 5, Categoria F2, Graffato si - Fg. 6, Part. 269, Categoria F2, Graffato si	Superficie	343,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in scadente stato conservativo, visto che risulta abbandonato da un pò di tempo, con parziali crolli di copertura e sono presenti anche le masserizie dell'esecutato, oltre all'assenza di impianti e di finiture adeguate.		
Descrizione:	Abitazione principale-Trattasi di unità abitativa sita in una porzione di un corpo di fabbrica residenziale lungo via Mazzini, composta al piano terra da ingresso, con cucina, soggiorno, n.2 stanze, una scaletta interna in muratura che collega il piano primo un disbrigo e a zona notte n.4 stanze; una scaletta sempre interna collega la soffitta non abitabile. In un corpo staccato, è presente un edificio di servizio su due piani e piccola area di pertinenza. L'edificio di pertinenza è costituito al piano terra da locali individuati come stalla, legnaia, portico, cantina, "stagetto" e pollaio e al piano primo da granaio, da grandio, e n.2 fienili. Dal sopralluogo eseguito l'immobile è stato classificato dal punto di vista catastale "collabente" per la presenza di alcuni crolli di solai e coperture, oltre che "inagibile" dal punto di vista edilizio. Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto centrale strettamente residenziale del Comune di Gazzuolo nella Frazione di Belforte, davanti alla chiesa principale, con n.1 ingresso pedonale.		
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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** derivante da Registri immobiliari
Iscritto a Mantova il 19/05/2004
Reg. gen. 7709 - Reg. part. 1631
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 7.000,00
Interessi: € 28.000,00
Percentuale interessi: 3,585 %
Rogante: Notaio Massimo Bertolucci
Data: 14/05/2004
N° repertorio: 50216
N° raccolta: 15662

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 31/05/2023
Reg. gen. 6439 - Reg. part. 4760
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****