
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parma Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

In data 12/06/2024, il sottoscritto Arch. Parma Massimo, con studio in Via Teatro Vecchio, 13 - 46100 - Mantova (MN), email architettomassimoparma@gmail.com, PEC massimo.parma@archiworldpec.it, Tel. 348 5296872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2024 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 Castiglione delle Stiviere (MN) - Viale Silvio Longhi, 27

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo di una casa di civile abitazione disposta su due livelli, con locale accessorio in corpo separato.

Compreso la quota proporzionale di proprietà sulle parti ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Viale Silvio Longhi, 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si procede al deposito dei certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

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 comunione legale dei beni.

Si specifica nella visura catastale l'unità immobiliare risulta indicata la titolarità in capo all'esecutato con la seguente dicitura:

- Diritto di: Proprietà per 1/1
- Regime: bene personale

CONFINI

Confini, da nord in senso orario:

- quanto all'appartamento al primo piano: vuoto su cortile ragioni di terzi, vuoto su corte esclusiva ed ancora vuoto su cortile ragioni di terzi;
- quanto alla legnaia ed al cortile esclusivo a piano terra: Viale Silvio Longhi, mappale 1158, cortile ragioni di terzi, mappali 108 sub. 302 e 108 sub. 306 ed ancora cortile ragioni di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	180,30 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	3,00 m	1
Balconi	63,20 mq	64,00 mq	0,30	19,20 mq	3,00 m	1
Legnaia	15,00 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				257,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2000 al 12/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 108, Sub. 303 Categoria A2

		Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 233 mq Rendita € 743,70 Piano T-1
--	--	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	108	303		A2	6	9	233 mq	743,7 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ.

Sono inoltre comuni con le altre unità la caldaia ed il quadro elettrico generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità abitativa risulta pervenuta in proprietà all'esecutato secondo l'atto di divisione già specificato nel paragrafo intitolato "Titolarità". Non risultano servitù trascritte separatamente gravanti sull'immobile pignorato. Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo non risultava

oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est

Altezza interna utile: cm 300

Str. verticali: pilastri e travi in c.a.

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde in latero cemento

Manto di copertura: tegole in cemento non coibentato

Pareti esterne ed interne: muratura portante in blocchi di laterizio intonacata

Pavimentazione interna: ceramica e parquet in legno nella zona notte

Infissi esterni ed interni: esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili, porte interne in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, termosifoni in ghisa, caldaia in comune con altra unità.

Terreno esclusivo: corte esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/2010	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Rossi	16/09/2010	50357	12818
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	07/10/2010	4652	2751
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere	06/10/2010	1734	

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 risulta attualmente invariata.

Atto di divisione inserito come allegato alla procedura.

Ulteriori atti di provenienza:

- in parte per successione in morte del signor Baccolo Mario, deceduto l'1 febbraio 1974 (Denuncia di successione registrata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 27 settembre 1974 al numero 122 vol. 209 ed ivi trascritta il 23 maggio 1975 ai numeri 1065/815) e sua successione in rettifica registrata a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 9 ottobre 1997 al n. 21 vol. 327 ed ivi trascritta il 24 gennaio 2004 ai numeri 408/257;
- atto di assegnazione di quota a stralcio del Notaio Dott. Marocchi in data 14 giugno 1978 al N. 11.102/3.975 Rep.,
registrato a Castiglione delle Stiviere (MN) il 3 luglio 1978 al numero 1816 vol. 147 ed ivi trascritto il 7 luglio 1978 ai numeri 1652/1261;
- in parte per atto di compravendita di quota autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Faraci in data 23 novembre 1988 al N. 73.905/10.435 Rep., registrato a Montichiari (BS) in data 12 dicembre 1988 al n. 785 vol. 2V e trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 21 dicembre 1988 ai numeri 4502/2947.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 11/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 07/10/2010
Reg. gen. 4653 - Reg. part. 1051
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Fabrizio Rossi
Data: 16/09/2010
N° repertorio: 50358
N° raccolta: 12819

Trascrizioni

- **Ipoteca legale**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 08/11/2012
Reg. gen. 4611 - Reg. part. 659
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 03/06/2020

Reg. gen. 1701 - Reg. part. 1209

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 06/05/2024

Reg. gen. 2234 - Reg. part. 1618

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Sulla base delle informazioni assunte e dagli recuperati presso il Comune di Castiglione delle Stiviere, l'immobile risulta realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Castiglione delle Stiviere in data 12 aprile 1961 n. 1153/273;
- certificato di abitabilità rilasciata in data 27 novembre 1961 al n. 5505/273;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Castiglione delle Stiviere in data 15 novembre 1989 numero 1864/89
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Castiglione delle Stiviere in data 29 novembre 1999 numero 99/0600

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Viale Silvio Longhi, 27
Appartamento posto al piano primo di una casa di civile abitazione disposta su due livelli, con locale accessorio in corpo separato. Compreso la quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 108, Sub. 303, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 206.000,00
Importo totale arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - Viale Silvio Longhi, 27	257,70 mq	800,00 €/mq	€ 206.160,00	100,00%	€ 206.000,00
				Valore di stima:	€ 206.000,00

Valore di stima: € 206.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20000,00	€

Valore finale di stima: € 180.000,00

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 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parma Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agg. elenco formalità (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riepilogativa dati catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia oscurata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Viale Silvio Longhi, 27
Appartamento posto al piano primo di una casa di civile abitazione disposta su due livelli, con locale accessorio in corpo separato. Compreso la quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 108, Sub. 303, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 180.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - Viale Silvio Longhi, 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 108, Sub. 303, Categoria A2	Superficie	257,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di una casa di civile abitazione disposta su due livelli, con locale accessorio in corpo separato. Compreso la quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 07/10/2010
Reg. gen. 4653 - Reg. part. 1051
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Fabrizio Rossi
Data: 16/09/2010
N° repertorio: 50358
N° raccolta: 12819

Trascrizioni

- **Ipoteca legale**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 08/11/2012
Reg. gen. 4611 - Reg. part. 659
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 03/06/2020
Reg. gen. 1701 - Reg. part. 1209
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 06/05/2024
Reg. gen. 2234 - Reg. part. 1618
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura