
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zunica Glauco, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 06/08/2024, il sottoscritto Geom. Zunica Glauco, con studio in Via Eremo, 37/C - 46010 - Curtatone (MN), email gzunica@studiozunica.com, pec glauco.zunica@geopec.it, Tel. 0376290238, Fax 0376292022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/08/2024 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 Moglia (MN) - via Tullie n. 43

DESCRIZIONE

Piena proprietà di abitazione di tipo economico "A/3" costituita da fabbricato a tre livelli fuori terra con piccolo annesso in corpo staccato con cantina e lavanderia, il tutto completato da piccola area cortiva e sito nel Comune di Moglia (MN) - via Tullie n. 43.

L'unità residenziale è composta al piano terra da ingresso, bagno e cucina/soggiorno, al piano primo da disimpegno e camera da letto e al piano secondo da una camera da letto, il tutto collegato da scala interna.

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.

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a.. Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via Tullie n. 43

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- visura storica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia la stessa è stata richiesta dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Moglia (MN) (si veda allegato n. 2).



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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato al debitore esecutato e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio Marco Caffarri in Carpi (MO), registrato a Carpi il 02.08.04 e trascritto a Mantova il 05.08.04 ai n.ri 12169/7408 (si veda allegato n. 4).

Si precisa che nell'atto summenzionato in debitore esecutato dichiara: "di essere coniugato in forza di matrimonio contratto in Pakistan, con la precisazione che il relativo ordinamento giuridico non contempla un regime patrimoniale fra coniugi assimilabile alla comunione legale prevista dall'ordinamento giuridico italiano".

CONFINI

In senso N.E.S.O.

Quanto ai mapp.li 67, 68 e 69 in corpo unico con rag. mapp.le 71, rag. mapp.le 79, rag. mapp.le 104 con oltre Fossa Parmigiana, rag. mapp.le 66, rag. mapp.le 64, rag. mapp.le 63.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (prot. n. T31691/2024 del 14.08.2024) e dalla planimetria catastale (si veda allegato n. 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	14,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	2,15 m	T
Abitazione	25,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,50 m	T
Abitazione	23,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,30 m	1
Abitazione	19,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,45 m	2
Totale superficie convenzionale:				107,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.), ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Moglia (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1976 al 14/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 69 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 35 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,33
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 68, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 0,06 Piano P-T-1 Graffato mapp.le 67
Dal 01/01/1992 al 29/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 67 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 33,57 Piano P-T-1 Graffato mapp.le 68 sub. 1
Dal 29/03/2006 al 09/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 67, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 84,96 Piano T-1-2 Graffato mapp.le 68 sub. 3
Dal 09/01/2007 al 01/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 67, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 136,34 Piano T-1-2 Graffato mapp.le 68 sub. 3
Dal 01/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 68, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 136,34 Piano T-1-2 Graffato mapp.le 67 sub. 1
Dal 09/11/2015 al 14/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 68, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 136,34 Piano T-1-2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	68	3		A3						p. 67 sub. 1
	33	67	1		A3	2	4 vani	85 mq	136,34 €	T-1-2	p. 68 sub. 3

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	69				Seminativo irriguo	2	0035 mq	0,39 €	0,33 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Moglia (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 33 mapp.le 68 sub. 3 e mapp.le 67 sub. 1 graffati tra loro - via Tullie n. 43 - p. T-1-2 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 4 vani - Superficie catastale totale: 85 mq. - Rend. € 136,34;
- fg. 33 mapp.le 69 - Qualità Semin. Irrig. - Cl. 2. - Superficie 35 mq - Reddito dominicale € 0,39 - Reddito Agrario € 0,33.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria catastale degli immobili sopra citati, depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, dichiarazione prot. n. MN0029066 del 29.03.2006, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che la stessa risulta essere conforme.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare pessime, con dotazioni tecnologiche/impiantistiche vetuste, presenza umidità di risalita al piano terra e di infiltrazioni alle pareti.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto plurimo di unità a schiera con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto. Si precisa che sulle planimetrie catastali, scheda n. 22050002 del 27.02.1940, è indicato un "passaggio uso comune" - "cortile comune" tra l'abitazione e il rustico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia (MN), relativa ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, costituita da immobile con piccola porzione di cortile e piccolo annesso in corpo separato sito nel Comune di Moglia (MN), via Tullie n. 43.

Il suddetto immobile è così identificato:

- fg. 33 mapp.le 67 sub. 1, graffato al mapp.le 68 sub. 3 - abitazione di tipo economico;
- fg. 33 mapp.le 69 - seminativo irriguo.

Il fabbricato principale si sviluppa su tre piani fuori terra, mentre l'annesso si sviluppa al solo piano terra.

Le strutture presenti sono costituite da muratura in laterizio, strutture orizzontali in legno e copertura a falde con sovrastante manto di copertura.

La lattoneria dei fabbricati è costituita da canali e pluviali in lamiera verniciata e/o materiale similare.

Dal punto di vista distributivo l'immobile principale è composto al piano terra da ingresso, bagno e cucina/soggiorno, al piano primo si trovano un disimpegno e una camera da letto e infine al piano secondo si trova un'altra camera da letto; il volume in corpo separato ospita un locale cantina con lavanderia (il tutto con una superficie lorda pari a 33,00 mq circa).

L'accesso all'immobile avviene dalla porzione di cortile posta sul lato sud-est dello stesso, attraverso passaggio su porzioni identificate catastalmente da altri mappali di altre proprietà, fino a collegarsi con la principale via Tullie.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di pessimo livello, in quanto l'unità immobiliare risulta in stato conservativo scarso e presenta pavimentazione in gres al piano terra dell'abitazione e in cemento nella porzione a rustico, mentre ai piani superiori dell'abitazione è costituito da elementi in legno; i serramenti sono formati da ante in legno con vetro singolo al piano terra e vetrocamera ai piani superiori, con elementi oscuranti esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno dell'abitazione e la lavanderia della porzione a rustico sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti e il pavimento sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: il riscaldamento dell'immobile avviene attraverso termoconvettori a gas posti nelle varie stanze e la produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico posto nel volume in corpo staccato; l'impianto elettrico è sottotraccia con frutti di tipo vetusto.

Le pareti interne risultano principalmente tinteggiate con colori tenui a base acqua con alcuni segni di umidità e infiltrazioni al piano terra; esternamente il fabbricato principale e il rustico presentano tinteggiatura in pessime condizioni manutentive con evidenti segni di umidità.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti:

"- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Caffarri Marco, Notaio in Carpi, del 23/07/2004 rep.25817/4845, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 05/08/2004 al n. 7408 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata, Compravendita, Dott. Binelli Mario, Notaio in Gonzaga, del 20/02/2001 rep.78380, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 02/03/2001 al n. 1772 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 05/08/2004
Reg. gen. 12170 - Reg. part. 2844
Quota: 150.000,00
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Data: 23/07/2004
N° repertorio: 25818
N° raccolta: 4846
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 19/07/2024
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 1587
Quota: 150.000,00
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Data: 23/07/2004



N° repertorio: 25818
N° raccolta: 4846

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 09/07/2024
Reg. gen. 9295 - Reg. part. 6880
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 29/01/2025
Reg. gen. 924 - Reg. part. 662
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Moglia (MN) il 26/10/2024 - Pratica prot. n. _11857 (si veda allegato n. 5), il bene immobile oggetto di stima sorge in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 38 del 28.03.2011), come:
AG1: ambiti agricoli di interazione col sistema urbano. Ricadenti in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio ed Area di rispetto fluviale ai sensi del D.lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Moglia (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite il portale "Impresa in un giorno" in data 24.09.2024 (prot: 10625 del 24.09.2024), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 5):

- Concessione edilizia n. 45/82 rilasciati il 29/07/1982 a **** Omissis **** per "Straordinaria manutenzione e ristrutturazione fabbricato esistente";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 6923 del 15/07/1995 presentata da **** Omissis **** per "Demolizione della controsoffittatura in faesite e sua sostituzione con controsoffitto in pannelli di fibra minerale, ripresa di intonaci interni e rifacimento di pavimento".

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.

In merito alla conformità edilizia, presi in esame gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 24.09.2024, specificato che gli unici elaborati grafici esistenti fanno riferimento alla sola porzione di annesso in corpo staccato, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta non conforme per i seguenti elementi:

- la finestra risulta di dimensioni minori e posta vicina alla porta d'ingresso anziché sulla parete opposta;
- la lavanderia è posta nell'angolo nord con una conseguente diversa distribuzione interna del volume.

In merito alla conformità edilizia del fabbricato principale adibito ad abitazione, in mancanza di elaborati grafici allegati all'unica pratica edilizia di riferimento (Denuncia di inizio attività prot. n. 6923 del 15/07/1995), si fa riferimento a quanto riportato nella planimetria catastale di primo impianto (così come disposto dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001) depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, Scheda n. 22050003 del 27.02.1940; nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che la stessa risulta essere difforme per i seguenti elementi:

- a. al piano terra è stato ricavato un bagno nello spazio sottoscala;
- b. al piano primo la scala presenta un diverso andamento;
- c. al piano secondo il vano scala non è stato rappresentato, ma viene rappresentata solamente la rampa;
- d. al piano secondo la porta di accesso alla camera risulta spostata.

Si specifica che le planimetrie catastali di cui sopra, visto anche l'anno di presentazione, risultano di difficile lettura in quanto graficamente poco chiare.

In merito alle difformità di cui ai punti che precedono lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Moglia (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

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 Moglia (MN) - via Tullie n. 43
Piena proprietà di abitazione di tipo economico "A/3" costituita da fabbricato a tre livelli fuori terra con piccolo annesso in corpo staccato con cantina e lavanderia, il tutto completato da piccola area cortiva e sito nel Comune di Moglia (MN) - via Tullie n. 43. L'unità residenziale è composta al piano terra da ingresso, bagno e cucina/soggiorno, al piano primo da disimpegno e camera da letto e al piano secondo da una camera da letto, il tutto collegato da scala interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 68, Sub. 3, Categoria A3, Graffato p. 67 sub. 1 - Fg. 33, Part. 67, Sub. 1, Categoria A3, Graffato p. 68 sub. 3 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 69, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 32.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione Moglia (MN) - via Tullie n. 43	107,50 mq	300,00 €/mq	€ 32.000,00	100,00%	€ 32.000,00
				Valore di stima:	€ 32.000,00

Valore di stima: € 32.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per sanare le difformità edilizie riscontrate così come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia" (pari a circa il 15% del valore)	5.000,00	€
Assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 10% del valore)	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 24.000,00

Al valore di stima così determinato (arrotondato a € 32.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 20,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- 15% (pari a circa € 5.000,00) in merito agli oneri necessari per sanare le difformità edilizie riscontrate così come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia";
- 10% (pari a circa € 3.000,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata.

Il valore finale così determinato è stato arrotondato a € 24.000,00 (euro ventiquattromila,00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Operazioni preliminari

Nei giorni successivi al conferimento d'incarico lo scrivente procedeva nell'espletamento dello stesso, compiendo le prime necessarie operazioni preliminari di seguito descritte (si veda allegato n. 1):

- il giorno 10.09.2024 veniva inviata, a mezzo pec, informativa di residenza presso il Comunale di Moglia (MN);
- il giorno 24.09.2024 veniva inviata, a mezzo Sportello Unico, formale richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico Comunale di Moglia (MN);
- il giorno 24.09.2024 veniva inviata, a mezzo Sportello Unico, formale richiesta di certificato di destinazione urbanistica all'Ufficio Tecnico Comunale di Moglia (MN);
- il giorno 18.01.2025 lo scrivente inoltrava al G.E. istanza per proroga dei termini per il deposito della relazione tecnica estimativa;
- il giorno 15.04.2025 veniva effettuato il sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento.

Terminate tali operazioni preliminari, lo scrivente, assunte le opportune informazioni, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie e amministrative, ha proceduto, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, alla redazione della relazione mediante risposta ai quesiti posti in sede di giuramento.

Criteri di stima

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una



corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;

II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;

III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;

IV. reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;

V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;

VI. disamina di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;

VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2024, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;

VIII. calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali. Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare. La consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova. Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Premesse estimative

Nell'affrontare una valutazione di beni immobili il perito estimatore è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti. Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire a una valutazione dei beni immobili in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia dei beni oggetto di valutazione. Stanti le considerazioni esposte, il valore individuato nella relazione di stima deve essere considerato un valore attuale, ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima.

Riserve sulla conformità urbanistica

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto



dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; 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 presente relazione.

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.

Curtatone, li 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zunica Glauco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_1_Documentazione_Operazioni_Preliminari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_2_Documentazione_Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_3_Documentazione_Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_4_Documentazione_Ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_5_Documentazione_Urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicato a Moglia (MN) - via Tullie n. 43
Piena proprietà di abitazione di tipo economico "A/3" costituita da fabbricato a tre livelli fuori terra con piccolo annesso in corpo staccato con cantina e lavanderia, il tutto completato da piccola area cortiva e sito nel Comune di Moglia (MN) - via Tullie n. 43. L'unità residenziale è composta al piano terra da ingresso, bagno e cucina/soggiorno, al piano primo da disimpegno e camera da letto e al piano secondo da una camera da letto, il tutto collegato da scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 68, Sub. 3, Categoria A3, Graffato p. 67 sub. 1 - Fg. 33, Part. 67, Sub. 1, Categoria A3, Graffato p. 68 sub. 3 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 69, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Moglia (MN) il 26/10/2024 - Pratica prot. n. _11857 (si veda allegato n. 5), il bene immobile oggetto di stima sorge in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 38 del 28.03.2011), come: AG1: ambiti agricoli di interazione col sistema urbano. Ricadenti in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio ed Area di rispetto fluviale ai sensi del D.lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 24.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2024 DEL R.G.E.**

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

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via Tullie n. 43		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 68, Sub. 3, Categoria A3, Graffato p. 67 sub. 1 - Fg. 33, Part. 67, Sub. 1, Categoria A3, Graffato p. 68 sub. 3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 69, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	107,50 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse, con dotazioni tecnologiche/impiantistiche vetuste, presenza di risalita di umidità al piano terra e di infiltrazioni alle pareti.		
Descrizione:	Piena proprietà di abitazione di tipo economico "A/3" costituita da fabbricato a tre livelli fuori terra con piccolo annesso in corpo staccato con cantina e lavanderia, il tutto completato da piccola area cortiva e sito nel Comune di Moglia (MN) - via Tullie n. 43. L'unità residenziale è composta al piano terra da ingresso, bagno e cucina/soggiorno, al piano primo da disimpegno e camera da letto e al piano secondo da una camera da letto, il tutto collegato da scala interna.		
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** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 05/08/2004
Reg. gen. 12170 - Reg. part. 2844
Quota: 150.000,00
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Data: 23/07/2004
N° repertorio: 25818
N° raccolta: 4846
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 19/07/2024
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 1587
Quota: 150.000,00
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Data: 23/07/2004
N° repertorio: 25818
N° raccolta: 4846

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 09/07/2024
Reg. gen. 9295 - Reg. part. 6880
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 29/01/2025
Reg. gen. 924 - Reg. part. 662
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

