
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farruggia Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2025 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	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 27/02/2025, il sottoscritto Ing. Farruggia Alessio, con studio in Largo Di Porta Pradella, 11 - 46100 - Mantova (MN), email studioingfarruggia@gmail.com, PEC alessio.farruggia@ingpec.eu, Tel. 349 4490401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2025 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 San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta 85, edificio -, scala -, interno -, piano T-1

DESCRIZIONE

Abitazione unifamiliare su due livelli con giardino di pertinenza esclusiva in nucleo abitativo costituito da case a schiera ante '67 ubicato in Via Contotta n. 85 in località Malcantone nel Comune di San Giacomo delle Segnate (MN).

L'unità immobiliare è costituita, al piano terra, da ingresso, soggiorno, cucina separata abitabile, una grande stanza disimpegno, una stanza, uno spazio disimpegno nei pressi del bagno, un sottoscala, un bagno e, al piano primo, raggiungibile da scala interna, da un corridoio, un bagno, due camere da letto e una stanza ripostiglio.

L'appartamento di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas; è ubicato, come detto in precedenza, nella frazione Malcantone a pochi chilometri dal centro del Comune di San Giacomo delle Segnate (MN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta 85, edificio -, scala -, interno -, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
Viene integrata la documentazione presentata con il deposito del Certificato di residenza, di famiglia e di estratto dell'atto di matrimonio (Allegato 13).

TITOLARITÀ

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.

Il regime patrimoniale di separazione dei beni è stato dichiarato dai coniugi nell'atto di compravendita di provenienza (Allegato 09).

CONFINI

L'unità abitativa completa di area esterna confina:

- A Nord con unità immobiliare mappale 96/302 e con mappale 162;
- A Est con mappale 162 e con il mappale 276;
- A Sud con il mappale 100;
- A Ovest con lo stradello mappale 91 e con il mappale 470

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	67,32 mq	82,89 mq	1	82,89 mq	3,30 m	T
Abitazione	60,47 mq	71,42 mq	1	71,42 mq	2,70 m	1
Cortile	52,08 mq	52,08 mq	0,10	5,21 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	159,52 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	159,52 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1993 al 11/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 195 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 276,82 Piano T-1 Graffato Fg. 13, particella 162, sub.2
Dal 11/05/2000 al 07/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 195 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 276,82 Piano T-1 Graffato Fg.13, particella 162, sub. 2
Dal 08/07/2025 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 195 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 153 mq Rendita € 276,82 Piano T-1 Graffato Fg. 13, particella 96, sub. 303

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	13	195			A3	3	8	153 mq	276,82 €	T-1	Fg. 13, particella 96, sub. 303

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto della visita di sopralluogo, effettuata dallo Scrivente in data 13/05/2025, non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima agli atti e lo stato dei luoghi.

In particolare all'interno dell'abitazione, al piano primo, non è stata realizzata la tramezza divisoria tra antibagno e bagno, il corridoio del primo piano è stato ridotto in lunghezza a favore della stanza ripostiglio cieca. Il rustico indicato in planimetria non è più presente. Tali mancate corrispondenze determinano una diversa determinazione delle consistenze catastali e, quindi, una non conformità catastale. E' stata presentata nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Alla data di notifica del pignoramento immobiliare avvenuta il 16/01/2025 (Allegato 12), i signori **** Omissis **** risultavano legittimamente proprietari dell'unità immobiliare per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presentava, alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente perito il 13/05/2025, in mediocre stato conservativo. Si sono riscontrati segni diffusi di umidità di risalita nei muri portanti del piano terra e segni di infiltrazioni su alcune pareti del piano primo (Allegato 1).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. Tuttavia per accedere all'immobile si deve transitare sull'area comune identificata come Bene comune non censibile al foglio 13 mappale 91. Nella sezione D della trascrizione dell'atto di compravendita di provenienza viene riportato quanto segue: "il pozzo esistente nell'area cortiva è in comune con la proprietà confinante di **** Omissis ****".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. Tuttavia per accedere all'immobile si deve transitare sull'area comune identificata come Bene comune non censibile al foglio 13 mappale 91.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale si sviluppa a due piani fuori terra. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati

ambo i lati, solai interpiano in latero cemento e copertura in latero cemento con sovrastante finitura in coppi. Si evidenzia la presenza di tiranti e piastre in ferro esterne installate per consolidare la condizione statica dell'immobile dopo l'evento tellurico del 2012.

Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile.

Le linee elettriche sono sottotraccia con alcune modifiche successive realizzate fuori traccia, con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale e telefono.

L'unità possiede impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas. Pavimentazioni e rivestimenti di differenti tipi per ciascuna stanza, in monocottura formato quadrato posato in diagonale e fugato al piano terra ed in monocottura di vari formati e colori al piano primo.

Serramenti esterni in legno con vetro semplice, controvetri in alluminio anodizzato, oscuri interni in legno pieghevoli.

Porta di ingresso non blindata in legno e porte interne in legno tamburato.

Bagni: al piano terra piatto doccia rettangolare di ampia dimensione in porcellana bianca con rubinetto miscelatore, vaso WC e bidet vetusti, in mediocre stato manutentivo e privi di rubinetteria; al piano primo vasca con rubinetteria senza miscelatore, water con cassetta, bidet e lavandino in porcellana bianca.

Quasi tutti i soffitti del piano primo sono stati contro-soffittati con perlinatura in legno. L'area comune che permette l'accesso pedonale e carraio dalla Via Contotta risulta parte pavimentata in battuto di cemento ed in parte in terra battuta. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di mediocre qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "scarso", come pure gli impianti esistenti, sprovvisti di idonei certificati di conformità in quanto realizzati in epoca ante '90.

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data di sopralluogo, 13/05/2025, effettuata dallo Scrivente con l'ausilio di un addetto del Custode Sovemo, l'unità immobiliare risultava libera e non abitata.

Si segnala, comunque, che gli esecutati sig.ri **** Omissis **** risultano essere ancora residenti presso l'immobile pignorato insieme al figlio **** Omissis ****.

Si veda il certificato di stato di famiglia prodotto in Allegato 13

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1971 al 11/05/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Codifava	28/11/1971	11055	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mantova	20/12/1971	8916	6168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			16/12/1971	1612	165
Dal 11/05/2000 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Natale Bellutti	11/05/2000	90959	14349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mantova	23/05/2000	5777	3734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2000 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Natale Bellutti	11/05/2000	90959	14349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mantova	23/05/2000	5777	3734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si precisa che l'atto di provenienza è riportato nell'Allegato 9 e la relativa nota di trascrizione è riportata nell'Allegato 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 20/04/2020
Reg. gen. 3650 - Reg. part. 540
Quota: 1/1
Importo: € 103.291,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.432,76
Note: Risulta, a carico del bene pignorato, una Ipoteca Legale n. 3146 del 14/09/2004 a favore di UNIRISCOSSIONI SPA contro **** Omissis ****. Tale ipoteca, ad oggi, risulta prescritta e non rinnovata. Si veda l'Allegato 07 per maggiori dettagli.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 11/02/2025
Reg. gen. 1459 - Reg. part. 1048
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'entità delle tasse di cancellazione che saranno vigenti al momento della vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di San Giacomo delle Segnate, nella vigente variante al PGT, ha destinato la zona del fabbricato come:

Art.7 Ambiti prevalentemente residenziali

7.1. Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

7.1.1 Definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei urbani consolidati e caratterizzate da densità medio- alta, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

7.1.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:

- al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli;
- alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo.

7.1.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV).

2. Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione, con particolare riferimento alle funzioni residenziali; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole.

3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

7.1.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione con possibilità di aumento della SIp fino a un massimo del 20%, anche in deroga agli indici di zona e interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino le seguenti condizioni:

venga mantenuta la tipologia esistente;

l'altezza massima fuori terra non superi m 8,00, pari a due piani;

l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 1,50 m³/m², con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;

il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10%

il rapporto di copertura Rc non superi il 40%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

3. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'amministrazione potrà richiedere il convenzionamento con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare.

Il bene in questione, trattandosi di unità residenziale, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente. (Allegato 6)

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 risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di San Giacomo delle Segnate, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Nessuna Licenza di costruzione relativa all'edificazione dell'immobile (ante '67).
- Licenza di costruzione n. 46/1971 per costruzione di rustico a confine sul mappale 195 (non presente all'atto del sopralluogo);
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 626 del 15/04/1987 (nuovo bagno al piano primo);
- Dichiarazione di inagibilità con ordinanza n- 192/2012 del 14/06/2012 prot. n. 2892 a seguito di evento sismico;
- SCIA per lavori di manutenzione straordinaria di riparazione elementi strutturali danneggiati dal terremoto del 2012:
- Revoca della dichiarazione di inagibilità con Ordinanza di revoca n. 28/2013 prot. 4394 del 26/07/2013.

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.

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 13/05/2025, la planimetria allegata nell'ultima autorizzazione rilasciata non è risultata conforme allo stato dei luoghi. Come indicato nel capitolo "Conformità catastale" è stato riscontrato quanto segue:

- Al piano primo non è stata realizzata la tramezza divisoria tra il bagno e l'antibagno;
- Sempre al piano primo parte della tramezza del corridoio è stata demolita con conseguente aumento della superficie della stanza disimpegno.

- Non è presente il locale rustico la costruzione del quale era stata autorizzata con licenza edilizia n. 46/1971.

Prese opportune informazioni presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Giacomo delle Segnate, le difformità sopra esposte possono essere sanate con la presentazione di un procedimento in sanatoria. Per tale procedura si stima un costo, per spese tecniche, pari a €2.000,00 e di €1.500,00 per oblazione e diritti di segreteria per la presentazione della pratica.

L'importo di € 3.500,00 sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Per l'unità analizzata si prevede una riduzione del valore di stima per la messa a norma della parte impiantistica pari al 15% del valore di stima.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono previsti vincoli o oneri condominiali ad eccezione dell'utilizzo del pozzo presente nel mappale 195 che serve anche il mappale adiacente di proprietà del sig. **** Omissis **** o altri aventi causa, come indicato nella sezione D della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita di provenienza (allegato 8)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta 85, edificio -, scala -, interno -, piano T-1
Abitazione unifamiliare su due livelli con giardino di pertinenza esclusiva in nucleo abitativo costituito da case a schiera ante '67 ubicato in Via Contotta n. 85 in località Malcantone nel Comune di San Giacomo delle Segnate (MN). L'unità immobiliare è costituita, al piano terra, da ingresso, soggiorno,

cucina separata abitabile, una grande stanza disimpegno, una stanza , uno spazio disimpegno nei pressi del bagno, un sottoscala, un bagno e, al piano primo, raggiungibile da scala interna, da un corridoio, un bagno, due camere da letto e una stanza ripostiglio. L'appartamento di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas; è ubicato, come detto in precedenza, nella frazione Malcantone a pochi chilometri dal centro del Comune di San Giacomo delle Segnate (MN).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 195, Categoria A3, Graffato Fg. 13, particella 96, sub. 303

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

Valore di stima del bene: € 57.400,00

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

Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione del Bene si indica un costo arrotondato di € 3.500,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale importo indicato per la regolarizzazione dei beni determina una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare.

Al valore di stima si applica una riduzione del 15% per la messa a norma dell'impianto elettrico e per la sistemazione dell'impianto termoidricosanitario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta 85, edificio -, scala -, interno -, piano T-1	159,52 mq	360,00 €/mq	€ 57.427,20	100,00%	€ 57.400,00
Valore di stima:					€ 57.400,00

Valore di stima: € 57.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche di presentazione	3500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 45.000,00

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

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 14/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ Altri allegati - 02 Planimetria catastale (Aggiornamento al 12/07/2025)
- ✓ Altri allegati - 03 Estratto di mappa (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ Altri allegati - 04 Visura catastale storica (Aggiornamento al 12/07/2025)
- ✓ Altri allegati - 05 Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 02/06/2025)
- ✓ Altri allegati - 06 Strumenti urbanistici vigenti (Aggiornamento al 02/06/2025)
- ✓ Altri allegati - 07 Certificazione sostitutiva del certificato ipocatastale (Aggiornamento al 02/06/2025)
- ✓ Altri allegati - 08 Elenco aggiornato formalità e nota di trascrizione atto di compravendita di provenienza (Aggiornamento al 10/06/2025)
- ✓ Altri allegati - 09 Atto di compravendita di provenienza (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ Altri allegati - 10 Stima immobile con il metodo MCA e valori OMI di riferimento (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ Altri allegati - 11 Perizia versione privacy (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ Altri allegati - 12 Check-list perizia (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ Altri allegati - 13 Certificati di residenza, di stato di famiglia, di estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ Altri allegati - 14 Elenco identificativi catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 10/06/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta 85, edificio -, scala -, interno -, piano T-1

Abitazione unifamiliare su due livelli con giardino di pertinenza esclusiva in nucleo abitativo costituito da case a schiera ante '67 ubicato in Via Contotta n. 85 in località Malcantone nel Comune di San Giacomo delle Segnate (MN). L'unità immobiliare è costituita, al piano terra, da ingresso, soggiorno, cucina separata abitabile, una grande stanza disimpegno, una stanza, uno spazio disimpegno nei pressi del bagno, un sottoscala, un bagno e, al piano primo, raggiungibile da scala interna, da un corridoio, un bagno, due camere da letto e una stanza ripostiglio. L'appartamento di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas; è ubicato, come detto in precedenza, nella frazione Malcantone a pochi chilometri dal centro del Comune di San Giacomo delle Segnate (MN).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 195, Categoria A3, Graffato Fg. 13, particella 96, sub. 303

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di San Giacomo delle Segnate, nella vigente variante al PGT, ha destinato la zona del fabbricato come: Art.7 Ambiti prevalentemente residenziali 7.1. Ambiti prevalentemente residenziali a media densità 7.1.1 Definizione 1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei urbani consolidati e caratterizzate da densità medio- alta, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. 7.1.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni 1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate: - al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli; - alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo. 7.1.3 Destinazioni d'uso 1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV). 2. Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione, con particolare riferimento alle funzioni residenziali; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole. 3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa. 4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative. 7.1.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione con possibilità di aumento della SIp fino a un massimo del 20%, anche in deroga agli indici di zona e interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino le seguenti condizioni: venga mantenuta la tipologia esistente; l'altezza massima fuori terra non superi m 8,00, pari a due piani; l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 1,50 m3/m2, con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore; il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10% il rapporto di copertura Rc non superi il 40%. 2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale. 3. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'amministrazione potrà richiedere il convenzionamento

con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare. Il bene in questione, trattandosi di unità residenziale, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente. (Allegato 6)

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta 85, edificio -, scala -, interno -, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 195, Categoria A3, Graffato Fg. 13, particella 96, sub. 303	Superficie	159,52 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presentava, alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente perito il 13/05/2025, in mediocre stato conservativo. Si sono riscontrati segni diffusi di umidità di risalita nei muri portanti del piano terra e segni di infiltrazioni su alcune pareti del piano primo (Allegato 1).		
Descrizione:	Abitazione unifamiliare su due livelli con giardino di pertinenza esclusiva in nucleo abitativo costituito da case a schiera ante '67 ubicato in Via Contotta n. 85 in località Malcantone nel Comune di San Giacomo delle Segnate (MN). L'unità immobiliare è costituita, al piano terra, da ingresso, soggiorno, cucina separata abitabile, una grande stanza disimpegno, una stanza , uno spazio disimpegno nei pressi del bagno, un sottoscala, un bagno e, al piano primo, raggiungibile da scala interna, da un corridoio, un bagno, due camere da letto e una stanza ripostiglio. L'appartamento di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas; è ubicato, come detto in precedenza, nella frazione Malcantone a pochi chilometri dal centro del Comune di San Giacomo delle Segnate (MN).		
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 IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 20/04/2020
Reg. gen. 3650 - Reg. part. 540
Quota: 1/1
Importo: € 103.291,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.432,76
Note: Risulta, a carico del bene pignorato, una Ipoteca Legale n. 3146 del 14/09/2004 a favore di UNIRISCOSSIONI SPA contro **** Omissis ****. Tale ipoteca, ad oggi, risulta prescritta e non rinnovata. Si veda l'Allegato 07 per maggiori dettagli.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 11/02/2025
Reg. gen. 1459 - Reg. part. 1048
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura