
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veroni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
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.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.000,00	16

INCARICO

In data 03/04/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Veroni Alessandro, con studio in Vicolo Prato, 12 A - 46100 - Mantova (MN), email studiotecnico.veroni@gmail.com, PEC a.veroni@epap.conafpec.it, Tel. 348 3668015, Fax 0376 323111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Giorgio Bigarello (MN) - Via Roma 1, piano T (Coord. Geografiche: 45.179005, 10.895565)

DESCRIZIONE

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 1, nel comune di San Giorgio Bigarello (MN), frazione Bigarello. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto in quello che potremmo definire centro cittadino di Bigarello. L'unità in oggetto si trova in un contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere da letto e bagno; in corpo staccato al piano terreno, accessibile mediante area comune, è presente una piccola legnaia adibita a ripostiglio.

Accesso e recesso pedonale avvengono direttamente sulla pubblica via, denominata Via Roma.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività, ma ancora con presenza di mobilio vario, oltre a materiali e imballaggi di modesta entità. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 07/06/2024 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Roma 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

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)

Per quanto riguarda il regime patrimoniale dall'atto di provenienza si evince quanto segue "**** Omissis **** dichiara di essere coniugato secondo la legge del Ghana". Non viene meglio specificato il regime patrimoniale.

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 12 Mapp. 19 Sub. 2, Graf. Map. 22 Sub. 1):

- nord: Androne di ingresso comune;
- est: Altra u.i.u.;
- sud: Area di corte comune;
- ovest: Via Roma

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,20 m	T
Legnaia	0,00 mq	4,50 mq	0,3	1,35 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				83,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e le altezze interne indicate sono medie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BIGA	12	22	1	BIGARELLO	A3	2	5,5	91 mq	230,08 €	T	Map. 19 Sub. 2

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale reperita è emerso quanto segue: sono presenti lievi discrepanze rispetto alla planimetria in atti, ma le stesse non risultano tali da incidere su categoria, classe e rendita.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

Come da certificato di Stato di famiglia AIRE, prodotto dal Comune di Marmirolo, prot. ANPR 1773882584 10/05/2024, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

Per ulteriori dettagli si rimanda al certificato in allegato alla presente.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

Nell'atto di provenienza del 15/07/2004, rep. 35.700, rac. 7212 a ministero del Dott. Fabio Vaini, è citato quanto segue "La parte venditrice precisa che il mappale 19 del foglio 12 (parti comuni) risulta gravato da servitù di acquedotto costituita in forza di atto in data 21 aprile 2000 n. 35032 di rep. notaio Bertolucci, trascritto a Mantova l'11 maggio 2000 ai nn. 5394/3503".

Si rimanda all'atto di provenienza in allegato per ulteriori delucidazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in insufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in un contesto residenziale e si affaccia su due lati (sud e ovest) nonché si fa presente che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite.

STRUTTURA - APPARTAMENTO

Struttura portante si presume in muratura con tamponature in muratura, solai in laterocemento, tramezzature in laterizio, manto di copertura in laterizio. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate in complessivo insufficiente stato manutentivo; pareti esterne in insufficiente stato manutentivo intonacate e tinteggiate.

FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti prevalentemente pavimenti in graniglia di marmo o parquet, nel bagno pavimenti e rivestimenti di ceramica, in discreto stato manutentivo. I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con vetro singolo, dotati di avvolgibili in legno. I serramenti interni sono composti prevalentemente da porte in legno tamburato e vetro. La porta di ingresso è blindata. Nel bagno sono presenti lavabo, bidet, water e box doccia.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti impianto elettrico ed idraulico prevalentemente sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo composto prevalentemente da singoli radiatori a gas montati a parete. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas. È inoltre presente una cucina/stufa a legna.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 3,20 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante la visita in loco eseguita in data 07/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava libero da persone ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite.

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Dallo studio CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. depositata agli atti, avente per contenuto i cespiti oggetto di procedura, redatta dalla Dott.sa Maria Landolfo, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

DICHIARA assumendone personale responsabilità

Che il suddetto immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/1 di piena proprietà, stato civile libero, a lui pervenuto per acquisto dell'immobile ubicato presso il comune di BIGARELLO riportato al catasto Fabbricati al Fl.12 p.lla 19 sub. 2 graffato al Fl.12 p.lla 22 sub. 1 da **** Omissis ****, in virtu' di scrittura

privata autenticata per notar FABIO VAINI del 15/07/2004, rep.35700/7212, trascritta presso la Conservatoria di Mantova addi' 22/07/2004 ai nn. 11023/6761;

alla suindicata **** Omissis **** quanto sopra è pervenuto in virtu' dei seguenti titoli:

- successione legale di **** Omissis **** e deceduta il 14/12/1997, giusta denuncia del 21/11/2000 num.15 vol.801, trascritta presso la Conservatoria di Mantova addi' 16/12/2000 ai nn.13804/8830 con la quale riceve la quota di 1/2 di Piena Proprietà;

- successione legale di **** Omissis **** e deceduto a Bigarello il 16/04/1983, giusta denuncia del 09/11/1983 num.28 vol.788, trascritta presso la Conservatoria di Mantova addi' 28/01/1984 ai nn.1163/905 con la quale **** Omissis **** ricevono la quota di 1/4 di nuda Proprietà ciascuno, con successivo consolidamento di usufrutto per la quota di 1/4 di usufrutto ciascuno, in virtù del decesso di **** Omissis **** avvenuto il 24/10/1996;

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Al 15/03/2024 gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Mantova il 15/03/2024 ai nn. 3475/2559 emesso dal Tribunale di MANTOVA e notificato il 08/02/2024 contro **** Omissis **** a favore **** Omissis **** gravante sull'immobile in oggetto.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Mantova il 30/05/2011 ai nn. 6815/4016 emesso dal Tribunale di MANTOVA e notificato il 20/05/2011 contro **** Omissis **** a favore **** Omissis **** gravante sull'immobile ubicato presso il comune di BIGARELLO al catasto Fabbricati al Fl.12 p.la 19 sub. 2 graffato al Fl.12 p.la 22 sub. 1.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Mantova il 22/07/2004 ai nn. 11022/2515 atto notarile pubblico per notar FABIO VAINI (MANTOVA) del 15/07/2004, rep. 35699/7211, per EURO 192.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 96.000,00 contro **** Omissis **** a favore **** Omissis **** gravante sull'immobile ubicato presso il comune di BIGARELLO al catasto Fabbricati al Fl.12 p.la 19 sub. 2 graffato al Fl.12 p.la 22 sub. 1.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente, appartiene alla zona "AREC 1 - AMBITI

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.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di San Giorgio Bigarello (MN), effettuata in data 15/04/2024, protocollata in data 16/04/2024 al n. 6985, non sono state consegnate allo scrivente pratiche edilizie inerenti il cespite. La responsabile del procedimento presso il comune di San Giorgio Bigarello in data 23/05/2024 a mezzo mail, ha comunicato allo scrivente che dopo approfondita ricerca presso gli archivi comunali non sono stati trovati atti.

Lo scrivente per ulteriore verifica dello stato legittimo, con richiesta prot. 45370 del 23/05/2024, ha domandato all'agenzia del territorio di Mantova l'estrazione delle planimetrie di impianto, da tale ricerca, eseguita il 27/06/2024, è emerso che non vi sono planimetrie catastali antecedenti quelle attualmente depositate.

La costruzione del cespite anteriormente al 01/09/1967, è stata presupposta dallo scrivente CTU vista la presenza del compendio nelle ortofoto di Regione Lombardia del 1954 e l'indicazione della sagoma del cespite nelle mappe catastali di impianto.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita (planimetrie catastali), nonché dal sopralluogo effettuato di tipo ricognitivo e non esecutivo, è stato possibile constatare, in termini indicativi, che lo stato dei luoghi è pressoché conforme alle planimetrie catastali attualmente depositate. A titolo indicativo, sono state rilevate lievi discrasie inerenti la mancata rappresentazione di alcuni scansi, lo scrivente CTU suppone che tali difformità possano rientrare all'interno delle tolleranze come da Art. 34-bis del D.P.R. 380/01.

Ad oggi l'immobile non è dotato del certificato di agibilità, tale mancanza necessita della redazione di apposita pratica da parte di tecnico abilitato; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la necessità o meno di ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso. Per tutto quanto indicato, anche in mancanza come sopracitato di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi per la presentazione della SCIA di agibilità, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi e certificazioni/adequamenti degli impianti.

Pertanto, la stima dei costi per l'ottenimento dell'agibilità è da intendersi puramente indicativa e non certa. Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi per la presentazione della pratica di agibilità in circa € 1.500,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità.

Tali incombenze, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01.

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.

Allo scrivente non è stato fornito alcun certificato di prestazione energetica e nessun certificato circa la conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 223,71

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.908,33

Il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito un riepilogo delle spese insolute inerenti al cespite oggetto di stima (ordinarie e straordinarie) dal 2011 al 2024, pari ad € 2.908,00. Non sono stati forniti i bilanci consuntivi e preventivi, quindi gli importi indicati potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi. L'amministratore non ha indicato allo scrivente spese straordinarie già deliberate. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo. Dalla tabella millesimale fornita l'unità in oggetto possiede 176,00 millesimi, ma dal riepilogo fornito, l'amministratore ha suddiviso l'importo delle spese per il numero di appartamenti (n.6) e non per millesimi.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Si rimanda al regolamento condominiale in allegato per ulteriori delucidazioni.

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 Giorgio Bigarello (MN) - Via Roma 1, piano T
 Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 1, nel comune di San Giorgio Bigarello (MN), frazione Bigarello. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto in quello che potremmo definire centro cittadino di Bigarello. L'unità in oggetto si trova in un contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere da letto e bagno; in corpo staccato al piano terreno, accessibile mediante area comune, è presente una piccola legnaia adibita a ripostiglio. Accesso e recesso pedonale avvengono direttamente sulla pubblica via, denominata Via Roma. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 22, Sub. 1, Zc. BIGARELLO, Categoria A3, Graffato Map. 19 Sub. 2

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

Valore di stima del bene: € 45.842,50

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Roma 1, piano T	83,35 mq	550,00 €/mq	€ 45.842,50	100,00%	€ 45.842,50
				Valore di stima:	€ 45.842,50

Valore di stima: € 45.842,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili alla richiesta di agibilità	1500,00	€
Spese condominiali insolute	2908,33	€

Valore finale di stima: € 37.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

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, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. Per gli immobili realizzati precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, la quale prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita

dell'amianto (eternit) è fuori legge, si segnala che con il mero sopralluogo visivo, non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione degli edifici possano ancora contenere fibre di elementi in amianto

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione degli Uffici Tecnici non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici e indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazione e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitatamene definitiva, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che le licenze e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'azienda, i beni all'interno dei fabbricati, quote, il bestiame, ecc. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

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 30/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Veroni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - SCHEDA DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 2 - RIFERIMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 3 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 4 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 5 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 6 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 7 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 8 - CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA AIRE
- ✓ Altri allegati - 9 - VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 10 - SPESE CONDOMINIALI
- ✓ Altri allegati - 11 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - 12 - TABELLA MILLESIMI CONDOMINIALI
- ✓ Altri allegati - 13 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Roma 1, piano T
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 1, nel comune di San Giorgio Bigarello (MN), frazione Bigarello. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto in quello che potremmo definire centro cittadino di Bigarello. L'unità in oggetto si trova in un contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere da letto e bagno; in corpo staccato al piano terreno, accessibile mediante area comune, è presente una piccola legnaia adibita a ripostiglio. Accesso e recesso pedonale avvengono direttamente sulla pubblica via, denominata Via Roma. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 22, Sub. 1, Zc. BIGARELLO, Categoria A3, Graffato Map. 19 Sub. 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente, appartiene alla zona "AREC 1 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI - ambito caratterizzato da alta densità" Art. 39 PR delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 37.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Roma 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 22, Sub. 1, Zc. BIGARELLO, Categoria A3, Graffato Map. 19 Sub. 2	Superficie	83,35 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 1, nel comune di San Giorgio Bigarello (MN), frazione Bigarello. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto in quello che potremmo definire centro cittadino di Bigarello. L'unità in oggetto si trova in un contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere da letto e bagno; in corpo staccato al piano terreno, accessibile mediante area comune, è presente una piccola legnaia adibita a ripostiglio. Accesso e recesso pedonale avvengono direttamente sulla pubblica via, denominata Via Roma. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		