

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, in esecuzione del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, presenta la seguente relazione integrativa con riferimento alle formalità ipotecarie gravanti sugli immobili oggetto di stima, appartamento ed autorimessa in Mantova, località Cittadella, alla via Maria Gioia n. 8, al catasto fabbricati foglio 8, particella 455, sub 42 (mq. 52) e sub 96 (mq. 12).

1. RICOGNIZIONE DELL'IPOTECA NON RILEVATA

Si dà atto che nella relazione estimativa depositata in data 05/06/2025 non è stata rilevata la seguente iscrizione ipotecaria iscritta contro il dante causa dell'esecutato, la società **** Omissis **** tale ipoteca non era neppure riportata nella relazione notarile del notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore precedente. Tale iscrizione dovrebbe insistere sul solo sedime di cui alla particella 455, adiacente al fabbricato nel quale sono situati l'appartamento ed il garage in esecuzione.

Iscrizione ipotecaria n. 3063 del Registro Particolare, iscritta in data 01 agosto 2005 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova, a favore del Credito Bergamasco S.p.A. (successivamente incorporato in Banco BPM S.p.A.), sull'immobile catastalmente identificato al Catasto Terreni al Foglio 8 Particella 455.

Tale iscrizione ipotecaria, alla data di redazione della perizia estimativa (aprile 2025), risultava ancora efficace ai sensi dell'art. 2847 c.c., in quanto il termine ventennale di perenzione sarebbe decorso solo in data 01 agosto 2025. L'ipoteca avrebbe quindi dovuto essere rilevata nella relazione estimativa, si evidenzia che tale ipoteca per quanto riportato in seguito, dovrebbe insistere sul solo sedime del fabbricato al foglio 8 particella 455, in riferimento a quanto riportato nelle annotazioni di rinnovazione della ipoteca eseguite del luglio 2025, successivamente, quindi, al deposito della perizia del sottoscritto CTU. Si dà altresì atto che la medesima ipoteca non risulta rilevata neppure nella relazione notarile prodotta agli atti del procedimento esecutivo.

2. EVOLUZIONE DELLO STATO IPOTECARIO

2.1. Costituzione catastale del fabbricato e frazionamento ipotecario

Il sedime catastale originariamente gravato dall'ipoteca (Foglio 8 Particella 455 del Catasto Terreni) è stato successivamente oggetto di costituzione catastale del fabbricato in data 12 gennaio 2006, con individuazione di n. 97 unità immobiliari residenziali (sub 1-97) e n. 4 unità immobiliari comuni (sub 98-101).

Con annotazione n. 808 del 24 marzo 2006 l'ipoteca originaria è stata frazionata tra le singole unità immobiliari derivanti dalla costituzione catastale, con ripartizione proporzionale del vincolo ipotecario.

2.2. Restrizione ipotecaria con liberazione delle unità sub 42 e sub 96

Con annotazione n. 1551 del 24 maggio 2006 è stata eseguita una restrizione ipotecaria con la quale n. 58 unità immobiliari sono state formalmente liberate e sgravate dal vincolo ipotecario in conseguenza della vendita a terzi acquirenti.

Tra le unità immobiliari liberate figurano espressamente:

- l'appartamento sub 42 (oggetto di stima nella presente perizia);
- l'autorimessa sub 96 (oggetto di stima nella presente perizia).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano pertanto formalmente sgravate dal vincolo ipotecario dal 24 maggio 2006.

2.3. Rinnovazioni ipotecarie successive alla relazione estimativa

Successivamente al deposito della relazione estimativa (aprile 2025), nel mese di luglio 2025 sono state registrate le seguenti rinnovazioni ipotecarie:

Iscrizione n. 1839/2025: rinnovazione dell'ipoteca su alcune unità immobiliari del complesso, tra cui risulta indicata anche l'autorimessa sub 96. Tale rinnovazione sul sub 96 si ritiene tuttavia effettuata erroneamente, atteso il precedente sgravamento operato con annotazione n. 1551 del 24 maggio 2006.

Iscrizione n. 1841/2025: rinnovazione dell'ipoteca su altre unità immobiliari del complesso edilizio.

Le predette rinnovazioni risultano validamente eseguite sul sedime di proprietà fondiaria (Foglio 8 Particella 455 del Catasto Terreni), ma non concernono direttamente le unità immobiliari sub 42 e sub 96 già sgravate nel 2006.

3. CONCLUSIONI

In conclusione, si precisa quanto segue:

- a) l'ipoteca iscritta il 01 agosto 2005, pur essendo efficace alla data di redazione della perizia estimativa (aprile 2025), non è stata rilevata né nella relazione tecnica né nella relazione notarile;
- b) le unità immobiliari oggetto di stima (appartamento sub 42 e autorimessa sub 96) risultano comunque formalmente sgravate dall'ipoteca originaria dal 24 maggio 2006 mediante annotazione di restrizione n. 1551;
- c) la successiva rinnovazione ipotecaria del luglio 2025, pur validamente eseguita sul sedime fondiario (Particella 455), si ritiene erroneamente estesa all'autorimessa sub 96 già sgravata nel 2006;
- d) il valore di stima determinato nella relazione estimativa rimane integralmente confermato.
- e) si allega alla presente integrazione la perizia con le modifiche apportate secondo le richieste del delegato alla vendita e del provvedimento del G.E.

Mantova 08/01/2026

Con osservanza.
L'Esperto ex art 568 c.p.c.
Arch. Araldi Giuseppe

In allegato le visure ipotecarie e catastali di riferimento