

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Monicelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare
107/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	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.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2020 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.880,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

All'udienza del 03/09/2020, il sottoscritto Geom. Monicelli Alessandro, con studio in Via Trieste, 36 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro.monicelli@gmail.com, PEC alessandro.monicelli@geopec.it, Tel. 0376 446417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Covour, 4

Villetta ad un piano rialzato con cantina seminterrata giardino pertinenziale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Covour, 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 comunione legale dei beni.

CONFINI

I confini del lotto sono:
a NORD p.lla 210
ad Est pubblica via Cavour
a Sud p.lla 165
ad Ovest P.lla 165.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	2,90 m	Rialzato
Cantina	0,00 mq	143,00 mq	0,20	28,60 mq	1,95 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				181,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1983 al 15/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 8 Categoria A7 Cl.U, Cons. 5,5 Graffato 210
Dal 15/06/1987 al 14/06/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 18 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 Graffato 210
Dal 14/06/1988 al 15/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 8 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 Superficie catastale 234 mq Rendita € 537,12 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	8			A7	U	8	234 mq	537,12 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dalla confronto delle planimetrie in atti con lo stato attuale riscontrato si accerta che sussistono difformità planimetriche consistenti in:

- Differente distribuzione degli spazi interni (creazione di ripostiglio tra locale bagno e camera da letto e al piano seminterrato).
- Graficamente viene individuata una veranda d'ingresso (autorizzata da condono allegato) non più esistente.
- Errata individuazione dell'area pertinenziale.

Per quanto riguarda l'aggiornamento planimetrico lo scrivente non ritiene opportuno procedervi in relazione alle problematiche subentrate con il frazionamento che ha "staccato" la p.lla 8, oggetto del pignoramento dalla p.lla 210 non interessata dalla procedura esecutiva.

Occorrerà infatti una pratica edilizia per eliminare l'accesso alla p.lla 210 dallo scantinato dell'immobile in parola, sanare le difformità interne rilevate, realizzare un'accesso al cortile retrostante che rimarrebbe intercluso.

Andrebbero inoltre verificate le servitù (di vedute) che a seguito della suddivisione dell'area si sono venute a costituire.

PRECISAZIONI

Lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che l'immobile oggetto della presente procedura era costituito anche dall'attuale p.lla 210, sulla quale si trovano locali costruiti in aderenza (garage e passaggio coperto).

Dalla disamina della documentazione edilizia, condono del 23/08/1990 e dalle planimetrie catastali in atti dal 1987, i locali appartenenti alla p.lla 210, non oggetto di esproprio, facevano parte integrante dell'immobile di cui alla presente procedura. Si ritiene quindi presumibile che gli impianti tecnologici possano essere comuni.

Tra i due mappali non vi è una divisione fisica (ad esempio muretta)

Infine si evidenzia la problematicità di individuare i confini in lato nord anche sulla scorta delle servitù

che si vengono a costituire (affaccio finestre, porta di accesso al piano seminterrato) e dalla probabile interclusione della porzione di cortile in lato Ovest e Sud.

PATTI

Non vi sono patti da annotare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso risulta in buone condizioni manutentive e conservative ad esclusione del locale cucina dove si notano macchie di muffa e del piano seminterrato che risulta al grezzo.

Le pareti esterne necessitano di tinteggiatura.

Interventi manutentivi dovranno essere programmati anche per quanto riguarda la muretta esterna prospiciente la pubblica via Cavour.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censo, livello e usi civici trascritti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è una costruzione a un piano fuori terra, in muratura intonacata e non tinteggiata, solaio in getto, tetto a più falde in laterizio prefabbricato, copertura in tegole, lattonerie in lamiera. Sul fronte l'area pertinenziale risulta in parte recintata (cortile) con muretta in blocchi intonacati con sovrastante piccola ringhiera in ferro e cancello pedonale pure in ferro. Il portoncino d'accesso sul fronte strada è in legno con specchiature in vetro protetta da ante in legno verniciato, i serramenti esterni sono in legno verniciato con vetri termici, gli scuretti sono sempre in legno verniciato in discrete condizioni, le porte interne sono cieche in legno.

I pavimenti sono parte in ceramica e parte in marmo levigato. Le pareti sono tinteggiate e parzialmente rivestite in ceramica nel locale cucina e bagno.

Nel locale cucina è stata installata una caldaia a gas metano che serve l'intero immobile, i termosifoni sono in acciaio verniciato.

I sanitari del bagno sono di media qualità e comprendono una vasca idromassaggio.

Il piano rialzato, a cui si accede mediante scala esterna in muratura con rivestimento in marmo con balaustra di protezione in acciaio, è composto da corridoio d'ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, bagno, studio, due camere da letto ed un piccolo ripostiglio (quest'ultimo realizzato senza autorizzazioni). Dal locale cucina si accede al piano seminterrato per mezzo di scala in muratura.

Il piano seminterrato è composto da 4 locali e sottoscala al grezzo con pavimenti in battuto cls, serramenti in acciaio e vetro. Vi è anche un accesso diretto dall'esterno ma da altra proprietà non coinvolta nella procedura.

L'impianto elettrico sottotraccia non è a norma e presumibilmente comprende i locali garage costruiti in aderenza all'immobile in oggetto e non facenti parte della procedura in essere.
Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.
Impianto fognario in condotta pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal comproprietario **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1988 al 07/08/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Domina	14/06/1988	132186	1384
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/06/1988	5604	3773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Suzzara	17/06/1988	455			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/12/2008
Reg. gen. 18666 - Reg. part. 4023
Importo: € 155.609,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/09/2009
Reg. gen. 11386 - Reg. part. 2429
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 15/03/2010
Reg. gen. 3049 - Reg. part. 609
Importo: € 13.020,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava anche su altri immobili ed altri soggetti.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 15/03/2010
Reg. gen. 3049 - Reg. part. 608
Importo: € 10.120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava anche su altri immobili ed altri soggetti

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 07/08/2020
Reg. gen. 8135 - Reg. part. 5623
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli importi delle spese e delle competenze relative alle formalità da cancellare/svincolare descritte nella relazione notarile sono le seguenti: - Diritti Erariali: (pagamento con F.23) ISCRIZIONE € 285,00, PIGNORAMENTO IMM.RE € 410,00 - Competenze: Compilazione e presentazione eseguita su supporto informatico € 400,00 oltre IVA ed eventuali spese vive documentate.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le indicazioni del PGT del Comune di Castelbelforte l'immobile pignorato ricade in zona B3: ZONA "B3"

Individua aree edificate successivamente alla Legge 765 comprendenti alcuni lotti ineditati.

L'edificazione in questa Zona si attua mediante intervento diretto.

Fatto salvo quanto stabilito nella normativa generale delle Zone "B", valgono le seguenti norme:

- a) l'indice fondiario 1,00 mc./mq.;
- b) altezza dei fabbricati tre piani fuori terra con un'altezza massima di ml. 10,00;
- c) tipologia costruttiva: edifici bifamiliari e monofamiliari, a blocco con un numero massimo di 4 appartamenti ed a schiera;
- d) relativamente alle distanze tra fabbricati si rimanda a quanto stabilito nell'art. 5;
- e) la distanza dai confini non prospettanti sedi viarie o piazze sarà di ml. 5,00 minimo;
- f) all'interno del lotto di proprietà dovranno essere individuati spazi da destinarsi a parcheggio come previsto al punto f) della Zona "B1";
- g) è fatto salvo, in caso di ristrutturazione con demolizione, il diritto a ricostruire il volume preesistente con fedele ricostruzione. In tal caso potranno essere mantenuti gli allineamenti e le distanze degli edifici preesistenti dai confini e dalla viabilità;
- h) in caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti che non abbiano rispettato quanto stabilito nell'art. 5, potranno essere ammesse distanze inferiori, valutando i singoli casi. In ogni caso non saranno concesse distanze inferiori a quelle preesistenti e le sopraelevazioni potranno essere effettuate sui muri perimetrali esistenti, qualora siano soddisfatti i requisiti previsti dall'art. 5 per le distanze tra fabbricati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La documentazione autorizzativa riguardante le istanze edilizie comprendono solamente la procedura di condono del 30/09/1986 protocollo 4104 intestato a Rasori Mario.

Concessione a sanatoria del 23/08/1990 sempre intestata a Rasori Mario prot. n 5213/231 per ...
Chiusura sottoscala e veranda d'ingresso...

Dalla disamina delle autorizzazioni edilizie a confronto con lo stato dei luoghi verificati durante il sopralluogo lo scrivente ritiene di segnalare la necessità di predisporre domanda in sanatoria per la diversa distribuzione interna del piano rialzato e del piano scantinato. Inoltre occorre chiedere autorizzazione per le opere necessarie per la suddivisione delle proprietà (p.lle 8 e 210), si ricorda infatti che l'attuale accesso al cortiletto retrostante avviene dalla proprietà individuata alla p.lla 210 non oggetto di pignoramento.

Saranno anche necessari interventi agli impianti tecnologici.

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** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Covour, 4
Villetta ad un piano rialzato con cantina seminterrata giardino pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.880,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Castelbelforte (MN) - Via Covour, 4	181,60 mq	550,00 €/mq	€ 99.880,00	100,00%	€ 99.880,00
Valore di stima:					€ 99.880,00

Valore di stima: € 99.880,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratiche edilizie e catastali	6000,00	€
Interventi edilizi ed impiantistiche	10000,00	€

Valore finale di stima: € 83.880,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 12/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Monicelli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Documentazione Edilizia
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Documentazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegati redatti nel rispetto della Privacy
- ✓ Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ Altri allegati - Identificazione catastale in formato .RTF

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Covour, 4
Villetta ad un piano rialzato con cantina seminterrata giardino pertinenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le indicazioni del PGT del Comune di Castelbelforte l'immobile pignorato ricade in zona B3: ZONA "B3" Individua aree edificate successivamente alla Legge 765 comprendenti alcuni lotti inedificati. L'edificazione in questa Zona si attua mediante intervento diretto. Fatto salvo quanto stabilito nella normativa generale delle Zone "B", valgono le seguenti norme: a) l'indice fondiario 1,00 mc./mq.; b) altezza dei fabbricati tre piani fuori terra con un'altezza massima di ml. 10,00; c) tipologia costruttiva: edifici bifamiliari e monofamiliari, a blocco con un numero massimo di 4 appartamenti ed a schiera; d) relativamente alle distanze tra fabbricati si rimanda a quanto stabilito nell'art. 5; e) la distanza dai confini non prospettanti sedi viarie o piazze sarà di ml. 5,00 minimo; f) all'interno del lotto di proprietà dovranno essere individuati spazi da destinarsi a parcheggio come previsto al punto f) della Zona "B1"; g) è fatto salvo, in caso di ristrutturazione con demolizione, il diritto a ricostruire il volume preesistente con fedele ricostruzione. In tal caso potranno essere mantenuti gli allineamenti e le distanze degli edifici preesistenti dai confini e dalla viabilità; h) in caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti che non abbiano rispettato quanto stabilito nell'art. 5, potranno essere ammesse distanze inferiori, valutando i singoli casi. In ogni caso non saranno concesse distanze inferiori a quelle preesistenti e le sopraelevazioni potranno essere effettuate sui muri perimetrali esistenti, qualora siano soddisfatti i requisiti previsti dall'art. 5 per le distanze tra fabbricati.

Prezzo base d'asta: € 83.880,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.880,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Castelbelforte (MN) - Via Cavour, 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8, Categoria A7	Superficie	181,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso risulta in buone condizioni manutentive e conservative ad esclusione del locale cucina dove si notano macchie di muffa e del piano seminterrato che risulta al grezzo. Le pareti esterne necessitano di tinteggiatura. Interventi manutentivi dovranno essere programmati anche per quanto riguarda la muretta esterna prospiciente la pubblica via Cavour.		
Descrizione:	Villetta ad un piano rialzato con cantina seminterrata giardino pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal comproprietario **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/12/2008
Reg. gen. 18666 - Reg. part. 4023
Importo: € 155.609,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/09/2009
Reg. gen. 11386 - Reg. part. 2429
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 15/03/2010
Reg. gen. 3049 - Reg. part. 608
Importo: € 10.120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava anche su altri immobili ed altri soggetti

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 07/08/2020
Reg. gen. 8135 - Reg. part. 5623
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura