

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bugnotto Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1.....	12
Patti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	28

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1.....	31



All'udienza del 11/08/2024, il sottoscritto Geom. Bugnotto Gino, con studio in via IV Novembre 23 - 46044 - Goito (MN), email sp3gino@libero.it;sp3studio@libero.it, PEC gino.bugnotto@geopec.it, Tel. 0376-60021 cell. 339-3015983, Fax 0376 438912, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 45.00144 - 11.29635)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.00144 - 11.29635)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Villetta a schiera in area residenziale urbanizzata costituita da:

- Piano seminterrato con atrio, lavanderia/servizio igienico, cantina, scala;
- Piano rialzato con veranda/ingresso/pranzo/soggiorno, balcone, scala;
- Piano primo con letto, letto, letto, bagno, disimpegno, scala.

Area cortiva costituita da accesso carraio e pedonale pavimentati, giardino.

L'u.i. è servita da tutti i principali servizi (acquedotto, gas, energia elettrica, fognatura, raccolta rifiuti, telefono). La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 15/10/2024.

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.

Il rilievo dell'immobile è stato eseguito alla presenza del proprietario e di un suo tutore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Autorimessa al piano seminterrato in villetta a schiera in area residenziale urbanizzata con accesso carraio pavimentato.

La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 15/10/2024.

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.

Il rilievo dell'immobile è stato eseguito alla presenza del proprietario e di un suo tutore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

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

Il precedente ha optato per la relazione notarile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

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

Il precedente ha optato per la relazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

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)

Si precisa che:

- nell'atto di provenienza del 11/08/1981 (Rep. n. 21426 Fasc. n. 7575) Notaio Dott. **** Omissis ****, il proprietario esecutato dichiarava di essere celibe;
- il giorno 16/10/2024 lo scrivente effettuava richiesta, tramite posta elettronica, al Comune di Sermide e Felonica, ottenendo il certificato di stato civile del esecutato, dove risulta di stato libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

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)

Si precisa che:

- nell'atto di provenienza del 11/08/1981 (Rep. n. 21426 Fasc. n. 7575) Notaio Dott. **** Omissis **** di Sermide, l'acquirente esecutato attestava di essere celibe;
- il giorno 16/10/2024 lo scrivente effettuava tramite richiesta all'indirizzo di posta elettronica del Comune di Sermide Felonica, ottenendo il certificato di stato civile, che risulta di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza.

Nord: particelle 574 e 415

Est: particella 412

Sud: particella 335 (Via Enrico De Nicola)

Ovest: particella 352

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza.

Nord: sub 3 particella 411 (contro terra)

Est: sub 3 particella 411

Sud: sub 3 particella 411

Ovest: particella 592

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa a schiera - Piano terra e primo	115,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	2,70 m	PS-PR-P1
Balcone scoperto	13,00 mq	13,21 mq	0,25	3,30 mq	0,00 m	PR
Giardino	201,00 mq	201,00 mq	0,18	36,18 mq	0,00 m	
Cantina piano interrato	23,00 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,07 m	PS
Totale superficie convenzionale:				191,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette e lorde sono state determinate attraverso le misure effettuate in loco durante il sopralluogo del 15/10/2024.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,15 mq	36,00 mq	0,60	21,60 mq	2,07 m	PS
Totale superficie convenzionale:				21,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta e lorda è stata determinata attraverso le misure effettuate in loco durante il sopralluogo del 15/10/2024.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda raggugiandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1985 al 03/09/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 411 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 170 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 0,57
Dal 07/03/1992 al 04/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 483 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 88 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 0,57
Dal 12/03/1992 al 04/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 505 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03
Dal 12/03/1992 al 04/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 506 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03
Dal 04/05/1993 al 15/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 506 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03

Dal 04/05/1993 al 15/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 18, Part. 505 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03
Dal 04/05/1993 al 15/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 18, Part. 483 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 88 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 0,57
Dal 11/11/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 411, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 411, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 171 mq Rendita € 484,18 Piano S1-T-1
Dal 15/01/2026 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 18, Part. 593 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03
Dal 15/01/2026 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 18, Part. 591 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 88 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 0,57
Dal 15/01/2026 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 18, Part. 592 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03
Dal 21/01/2026 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 411, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 171 mq Rendita € 484,18 Piano S1-T-1 Graffato 591-1 592-1 593-1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 411, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 30,99
Dal 09/11/2015 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 411, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 30,99
Dal 21/01/2026 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 411, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 36 mq Rendita € 30,99 Piano S1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	411	3		A2	2	7,5	171 mq	484,18 €	S1-T-1	591-1 592-1 593-1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, mentre nell'atto di pignoramento sono presenti i precedenti dati catastali.

In seguito alla presentazione di nuovo accatastamento per collegare le particelle limitrofe alla unità immobiliare principale, eseguito il 21/01/2026 prot. n. MN0002919, si variavano gli identificativi catastali.

Il nuovo identificativo catastale risulta essere: Figlio 18 particella 411 sub. 3 graffato alla particella 591 sub. 1

particella 592 sub. 1 e particella 593 sub. 1.
La nuova planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	411	4		C6	2	15	36 mq	30,99 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, mentre nell'atto di pignoramento sono presenti i precedenti dati catastali.

In seguito alla presentazione di nuovo accatastamento per adeguare unità immobiliare al progetto urbanistico autorizzato, eseguito il 21/01/2026 prot. n. MN0002919, si variavano gli identificativi catastali.

Il nuovo identificativo catastale risulta essere: Figlio 18 particella 411 sub. 4.

La nuova planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

La presente perizia comprende anche gli immobili pignorati con l'E.I. 115/2025 unita alla presente; trattasi delle ex particelle 483-505-506 che separavano la villetta dalle strade di lottizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

La presente perizia comprende anche gli immobili pignorati con l'E.I. 115/2025 unita alla presente.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto e dalle verifiche effettuate, non risultano esserci particolari patti, questioni, condizioni a favore o contro l'uso ed il godimento del bene di stima, o che possono essere rilevanti ai fini del trasferimento del bene oggetto di stima, oltre a quello già indicato nelle varie sezioni che compongono la presente stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto esperto estimatore e dalle verifiche effettuate, non risultano esserci particolari patti, questioni, condizioni a favore o contro l'uso ed il godimento del bene di stima o che possono essere rilevanti ai fini del trasferimento del bene oggetto di stima, oltre a quello già indicato nelle varie sezioni che compongono la presente stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta con finiture di tipo civile, e considerando lo stato di ordinarietà degli immobili inseriti nel medesimo contesto, si trova nell'insieme in buone condizioni conservative.

Si precisa che non sono stati spostati gli arredi presenti, pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi presenti dietro gli stessi.

Si rimanda alla documentazione fotografica, effettuata sia in modo particolareggiato che in modo sintetico, per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

L'immobile con finiture di tipo civile, considerando lo stato di ordinarietà degli immobili inseriti nel medesimo contesto, si trova nell'insieme in buone condizioni conservative.

Si precisa che non sono stati spostati gli arredi presenti, pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi presenti dietro gli stessi.

Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Nel titolo di provenienza anche in capo al debitore esecutato veniva dichiarato quanto di seguito letteralmente riportato:

"I lotti di terreno accederanno alla e dalla Via Enrico De Nicola tramite una striscia di terreno larga metri lineari 3 =tre=, parallela alla Via medesima, di proprietà di parte venditrice (Comune di Sermide) e distinta in piano

particolareggiato a zona verde di passaggio pubblico, con obbligo in ciascuna parte acquirente di provvedere proporzionalmente alla sua manutenzione".

Successivamente il terreno in oggetto è stato acquistato in data 4 maggio 1993, come da atto citato nella apposta sezione, quindi cessa l'obbligo inserito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Nel titolo di provenienza anche in capo al debitore esecutato veniva dichiarato quanto di seguito letteralmente riportato:

"I lotti di terreno accederanno alla e dalla Via Enrico De Nicola tramite una striscia di terreno larga metri lineari 3 =tre=, parallela alla Via medesima, di proprietà di parte venditrice (Comune di Sermide) e distinta in piano particolareggiato a zona verde di passaggio pubblico, con obbligo in ciascuna parte acquirente di provvedere proporzionalmente alla sua manutenzione".

Successivamente il terreno in oggetto è stato acquistato in data 4 maggio 1993, come da atto citato nella apposta sezione, quindi cessa l'obbligo inserito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Nessuna servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Nessuna servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Fondazioni: dato non desumibile in sede di sopralluogo.

Esposizione: unità residenziale avente tre prospetti rivolti verso l'esterno e più precisamente a nord, ovest e sud, con balcone esterno al piano rialzato rivolto a nord.

Altezza interna utile: della residenza piano seminterrato pari a cm. 207, piano rialzato pari a cm. 270 e piano primo pari a cm. 270.

Str. verticali: muratura intonacata e tinteggiata.

Solai: laterocemento.

Copertura: a falda ma in fase di sopralluogo non è stato possibile determinare lo stato conservativo del solaio di copertura fabbricato.

Manto di copertura: Non è stato possibile accedere direttamente alla copertura e neppure si conosce eventuale esistenza di isolamento e/o impermeabilizzazione e grado/stato di manutenzione, si intravedono coppi in cemento.

Pareti esterne ed interne: pareti portanti e divisorie in muratura, intonacate sui due lati e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in mattonelle di ceramica.

Pavimentazione esterna accesso pedonale: in lastre di graniglia lavato tipo fine grigio.

Infissi esterni: serramenti in legno, a battente, con sistemi oscuranti avvolgibili oltre a inferriatee veneziane vano scala.

Infissi interni: porte in tamburato, portoncino blindato d'ingresso.

Scale: scala a chiocciola in legno.

Impianto elettrico: impianto presente con misuratore, salvavita, differenziale e quadro elettrico dedicati alle unità situati al piano seminterrato.

Impianto idrico e termico: alimentazioni idriche presenti e impianto termico autonomo costituito da caldaia a gas situata nel piano seminterrato, con terminali dell'impianto di riscaldamento costituiti da radiatori in ghisa e con termostato ambiente on/off situato al piano rialzato, ma non è stato possibile reperire la documentazione della caldaia.

Altri impianti: citofono e climatizzatori ai piani rialzato e primo.

Terreno esclusivo: presenti cortile e giardino.

Dotazioni: antenna TV, allacciamenti elettrico, idrico, gas metano, fognatura.

Recinzione: muretto con ringhiera in ferro e con cancelli pedonale e carraio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Fondazioni: dato non desumibile in sede di sopralluogo.

Esposizione: u.i. avente tre prospetti rivolti verso l'esterno e più precisamente a nord, ovest e sud, con ingresso carraio rivolto a sud.

Altezza interna utile: dell'autorimessa pari a cm. 208.

Str. verticali: muratura intonacata e visibili pilastri nella parte centrale.

Solai: laterocemento.

Pareti esterne ed interne: pareti portanti e divisorie in muratura, intonacate sui due lati e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in mattonelle di ceramica con piletta centrale raccolta acqua.

Pavimentazione esterna accesso carraio: in lastre di graniglia lavato tipo fine grigio.

Infissi esterni: portone carraio basculante in lamiera.

Infissi interni: porte in tamburato.

Scale: scala a chiocciola in legno.

Impianto elettrico: impianto presente con misuratore, salvavita, differenziale e quadro elettrico dedicati situati al piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1981 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo Codifava	11/08/1981	21426	7575
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Archivio Notarile Mantova	28/08/1981	7220	5236
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Mantova	25/08/1981	3432	-		
Dal 04/05/1993 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Codifava Angelo	04/05/1993	45105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/05/1993	4197	2827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- 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.

Con l'atto di compravendita del 11/08/1981 l'esecutato aveva acquistato il terreno identificato dalla particella 411 del foglio 18 del Comune di Sermide.

Successivamente con atto del 04/05/1993 l'esecutato acquistava le particelle 483, 505 e 506 del foglio 18 sempre del Comune di Sermide.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1981 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo Codifava	11/08/1981	21426	7575
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Archivio Notarile Mantova	28/08/1981	7220	5236
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro Mantova	25/08/1981	3432	-		
Dal 04/05/1993 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Codifava Angelo	04/05/1993	45105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/05/1993	4197	2827
		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.

Con l'atto di compravendita del 11/08/1981 l'esecutato aveva acquistato il terreno identificato dalla particella 411 del foglio 18 del Comune di Sermide.

Successivamente con atto del 04/05/1993 l'esecutato acquistava le particelle 483, 505 e 506 del foglio 18 sempre del Comune di Sermide.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 27/10/2023
Reg. gen. 13136 - Reg. part. 2093
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 74.903,90
Spese: € 2.242,00
Interessi: € 406,50
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 21/01/2023
N° repertorio: 44
N° raccolta: 3566
Note: L'ipoteca ha colpito gli immobili in catasto urbano comune di Sermide foglio 18 particella 411 sub 1 e sub. 2.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 30/05/2024
Reg. gen. 7157 - Reg. part. 5288
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ha colpito gli immobili in catasto urbano comune di Sermide foglio 18 particella 411 sub 1 e sub. 2.

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/07/2025

Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7027

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ha colpito gli immobili in catasto terreni comune di Sermide foglio 18 particella 483-505-506.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale e del pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale, consiste nel pagamento di Euro 35,00 tasse più Euro 59,00 imposta di bollo, e sul valore dell'Ipoteca 0,5% (minimo Euro 200,00).

b) cancellazione trascrizione del verbale di pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a Euro 200,00 più Euro 35,00 tassa ipotecaria più Euro 59,00 imposta di bollo.

c) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 27/10/2023

Reg. gen. 13136 - Reg. part. 2093

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 74.903,90

Spese: € 2.648,50

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 21/01/2023

N° repertorio: 44

Note: L'ipoteca ha colpito gli immobili in catasto urbano comune di Sermide foglio 18 particella 411 sub 1 e sub. 2.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 30/05/2024

Reg. gen. 7157 - Reg. part. 5288

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ha colpito gli immobili in catasto urbano comune di Sermide foglio 18 particella 411 sub 1 e sub. 2.

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/07/2025

Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7027

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ha colpito gli immobili in catasto terreni comune di Sermide foglio 18 particelle 483-505-506.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale e del pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi ad segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale, consiste nel pagamento di Euro 35,00 tasse più Euro 59,00 imposta di bollo, e sul valore dell'Ipoteca 0,5% (minimo Euro 200,00).

b) cancellazione trascrizione del verbale di pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a Euro 200,00 più Euro 35,00 tassa ipotecaria più Euro 59,00 imposta di bollo.

c) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Con riferimento agli elaborati grafici del PGT vigente l'immobile oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato e inserito nell'ambito tessuto urbano denominato "R3" - Tessuto residenziale a media e alta densità esito di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria": (tav. PR_05_SERMIDE-2000_VAR1).

L'ambito "R3", è normato dalle vigenti N.T.A. all'art. 13 mentre le norme generali della zona "Tessuti edilizi di limitato interesse storico-architettonico e verde privato" sono individuate nell'art. 2 - Capo II°.

Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento N.T.A. del Comune di Sermide e Felonica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Con riferimento agli elaborati grafici del PGT vigente l'immobile oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato e inserito nell'ambito tessuto urbano denominato "R3" - Tessuto residenziale a media e alta densità esito di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria": (tav. PR_05_SERMIDE-2000_VAR1).

L'ambito "R3", è normato dalle vigenti N.T.A. all'art. 13 mentre le norme generali della zona "Tessuti edilizi di limitato interesse storico-architettonico e verde privato" sono individuate nell'art. 2 - Capo II°.

Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento N.T.A. del Comune di Sermide e Felonica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

In data 16/10/2024 lo scrivente ha effettuato richiesta, tramite posta elettronica, di accesso ai documenti amministrativi ai sensi degli artt. 22 e seguenti della L. n. 241/90 al Comune di Sermide e Felonica, e più precisamente all'U.T. riguardanti le pratiche edilizie intestate ai Sigg. **** Omissis **** (immobile distinto nel NCEU al Fg. 18 p.la 411 sub 1 e 2 e successivamente sub. 3 e sub. 4).

Di seguito quanto emerso:

- Concessione edilizia n. 20 del 20 agosto 1980; prot. 1526.
- Concessione edilizia n. 75 del 21 luglio 1981; prot. 2724.
- Autorizzazione abitabilità n° 9/93 - 75/80 del 22 dicembre 1993;

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.

REGOLARITA' L. 47/1985 e ss.mm. e ii.

Dal confronto degli elaborati grafici forniti dal Comune di Sermide, allegati alle pratiche edilizie autorizzate, con lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 17/10/2024, sono state riscontrate alcune difformità.

In particolare al piano seminterrato, l'autorimessa, in realtà è utilizzata in parte come rustico, questo è in contrasto con la normativa e quindi il locale deve essere utilizzato come autorimessa, si procede quindi a variare l'accatastamento.

Il vano scala è stato chiuso da muratura, quindi è stata realizzata una variante strutturale.

Al piano primo alla camera a nord è stata spostata la porta d'ingresso.

La distribuzione riscontrata corrisponde alla suddivisione presente anche nella scheda catastale.

Da informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sermide, le modifiche riscontrate sono sanabili.

La normativa attuale prevede la sanatoria mediante la presentazione di una pratica SCIA (Segnalazione di Inizio Attività)), con il pagamento della sanzione e degli oneri comunali.

Attualmente non sono questi costi non sono quantificabili, nella perizia si quantifica una spesa forfettaria di € 10.000,00 per la presentazione della pratica e per il pagamento delle sanzioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

In data 16/10/2024 lo scrivente ha effettuato richiesta, tramite posta elettronica, di accesso ai documenti amministrativi ai sensi degli artt. 22 e seguenti della L. n. 241/90 al Comune di Sermide e Felonica, e più precisamente all'U.T. riguardanti le pratiche edilizie intestate ai Sigg. **** Omissis **** (immobile distinto nel NCEU al Fg. 18 p.lla 411 sub 1 e 2 e successivamente sub. 3 e sub. 4).

Di seguito quanto emerso:

- Concessione edilizia n. 20 del 20 agosto 1980; prot. 1526.
- Concessione edilizia n. 75 del 21 luglio 1981; prot. 2724.
- Autorizzazione abitabilità n° 9/93 - 75/80 del 22 dicembre 1993;

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.

REGOLARITA' L. 47/1985 e ss.mm. e ii.

Dal confronto degli elaborati grafici forniti dal Comune di Sermide, allegati alle pratiche edilizie autorizzate, con lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 17/10/2024, sono state riscontrate alcune difformità.

In particolare al piano seminterrato, l'autorimessa, in realtà è utilizzata in parte come rustico, questo è in

contrasto con la normativa e quindi il locale deve essere utilizzato come autorimessa, si procede quindi a variare l'accatastamento.

Il vano scala è stato chiuso da muratura, quindi è stata realizzata una variante strutturale.

Al piano primo alla camera a nord è stata spostata la porta d'ingresso.

La distribuzione riscontrata corrisponde alla suddivisione presente anche nella scheda catastale.

Da informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sermide, le modifiche riscontrate sono sanabili.

La normativa attuale prevede la sanatoria mediante la presentazione di una pratica SCIA (Segnalazione di Inizio Attività)), con il pagamento della sanzione e degli oneri comunali.

Attualmente non sono questi costi non sono quantificabili, nella perizia si quantifica una spesa forfettaria di € 10.000,00 per la presentazione della pratica e per il pagamento delle sanzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 7, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1
Villetta a schiera in area residenziale urbanizzata costituita da: - Piano seminterrato con atrio, lavanderia/servizio igienico, cantina, scala; - Piano rialzato con veranda/ingresso/pranzo/soggiorno, balcone, scala; - Piano primo con letto, letto, letto, bagno, disimpegno, scala. Area cortiva costituita da accesso carraio e pedonale pavimentati, giardino. L'u.i. è servita da tutti i principali servizi (acquedotto, gas, energia elettrica, fognatura, raccolta rifiuti, telefono). La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 15/10/2024.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 411, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 591 -1 592- 1 593-1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 153.184,00
Per la conformazione dei beni pignorati, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:
Bene N°1 - casa a schiera ubicata a Sermide (MN) in Via Enrico De Nicola n. 9 ad uso residenziale, in testa e contigua con altre case a schiera, disposta su tre piani, e così composta:
Piano seminterrato con altra u.i. stessa ditta, atrio/disimpegno/scala, cantina, lavanderia, servizio igienico;
Piano rialzato con portico/veranda, ingresso/scala, pranzo/soggiorno, cucina;
Piano primo con disimpegno/scala, letto, letto, letto, bagno.
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 18, P.la 411, Sub. 3, Categoria A/2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: € 153.184,00

METODO DI STIMA

Il valore viene stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico. Da un confronto con operatori di settore operanti nella zona, che hanno già curato compravendite di immobili simili nel compendio in cui l'unità fa parte; e secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2025, emerge che il valore medio per unità simili a quella oggetto di stima oscilla tra 500 e 800 € anche in funzione dello stato conservativo e della posizione rispetto agli altri fabbricati. Mentre, la quotazione per quanto riguarda il mercato immobiliare, riferito alla zona interessata, risulta tra 590 e 990 € al mq. Il valore unitario pari a 800 € attribuito dalla presente stima, che si ritiene giusto e congruo, tiene in considerazione le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche rispetto all'ordinarietà circoscritta al complesso immobiliare in cui è inserito. Il valore complessivo di cui sopra verrà in seguito ragguagliato con i deprezzamenti che si ritengono necessari al fine di esporre il più probabile valore di mercato degli immobili nello stato di fatto.

- **Bene N° 2** - Garage ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1
Autorimessa al piano seminterrato in villetta a schiera in area residenziale urbanizzata con accesso carraio pavimentato. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 15/10/2024.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 411, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.280,00
Per la conformazione dei beni pignorati, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:
Bene N°2 - garage in casa a schiera ubicata a Sermide (MN) in Via Enrico De Nicola n. 7 ad uso ricovero auto, e così composto:
Piano seminterrato con altra u.i. stessa ditta;
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 18, P.la 411, Sub. 4, Categoria C/6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 17.280,00

METODO DI STIMA

Il valore viene stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico. Da un confronto con operatori di settore operanti nella zona, che hanno già curato compravendite di immobili simili nel compendio in cui l'unità fa parte; e secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2025, emerge che il valore medio per unità simili a quella oggetto di stima oscilla tra i 500 e 800 € anche in funzione dello stato conservativo e della posizione rispetto agli altri fabbricati.

Mentre, la quotazione per quanto riguarda il mercato immobiliare riferito alla zona interessata, risulta tra 590 e 990 € al mq.

Il valore unitario pari a 800 € attribuito dalla presente stima, che si ritiene giusto e congruo, tiene in considerazione le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche rispetto all'ordinarietà circoscritta al complesso immobiliare in cui è inserito.

Il valore complessivo di cui sopra verrà in seguito raggugliato con i deprezzamenti che si ritengono necessari al fine di esporre il più probabile valore di mercato degli immobili nello stato di fatto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1	191,48 mq	800,00 €/mq	€ 153.184,00	100,00%	€ 153.184,00
Bene N° 2 - Garage Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1	21,60 mq	800,00 €/mq	€ 17.280,00	100,00%	€ 17.280,00
Valore di stima:					€ 170.464,00

Valore di stima: € 170.464,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 150.000,00

Al valore di stima totale del lotto di € 170.464,00 sono stati alcuni deprezzamenti, il 5% per il rischio assunto essendo il bene sottoposto ad esecuzione immobile e un altro di 10.000,00 € per la regolarizzazione della situazione urbanistica.

Il valore finale di stima risulta essere di € 151.940,80 che è stato arrotondato a € 150.000,00 che risulta essere il più probabile valore di mercato del lotto in perizia.

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.

Goito, li 30/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bugnotto Gino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01-Estratto di mappa (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 02-Visure e schede catastali (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 03-Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 04-Visure Conservatoria (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - 05-Concessioni Edilizie e Permesso d'Abitabilità (Aggiornamento al 30/04/1980)
- ✓ N° 6 Altri allegati - 06-Estratto PGT con legenda (Aggiornamento al 28/02/2017)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 07 - Certificato di stato civile (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - 08 - Atto di provenienza (Aggiornamento al 11/08/1981)
- ✓ N° 9 Foto - 09 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/10/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1
Villetta a schiera in area residenziale urbanizzata costituita da: - Piano seminterrato con atrio, lavanderia/servizio igienico, cantina, scala; - Piano rialzato con veranda/ingresso/pranzo/soggiorno, balcone, scala; - Piano primo con letto, letto, letto, bagno, disimpegno, scala. Area cortiva costituita da accesso carraio e pedonale pavimentati, giardino. L'u.i. è servita da tutti i principali servizi (acquedotto, gas, energia elettrica, fognatura, raccolta rifiuti, telefono). La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 15/10/2024.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 411, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 591 -1 592- 1 593-1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento agli elaborati grafici del PGT vigente l'immobile oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato e inserito nell'ambito tessuto urbano denominato "R3" - Tessuto residenziale a media e alta densità esito di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria": (tav. PR_05_SERMIDE-2000_VAR1). L'ambito "R3", è normato dalle vigenti N.T.A. all'art. 13 mentre le norme generali della zona "Tessuti edilizi di limitato interesse storico-architettonico e verde privato" sono individuate nell'art. 2 - Capo II°. Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento N.T.A. del Comune di Sermide e Felonica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1
Autorimessa al piano seminterrato in villetta a schiera in area residenziale urbanizzata con accesso carraio pavimentato. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 15/10/2024.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 411, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento agli elaborati grafici del PGT vigente l'immobile oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato e inserito nell'ambito tessuto urbano denominato "R3" - Tessuto residenziale a media e alta densità esito di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria": (tav. PR_05_SERMIDE-2000_VAR1). L'ambito "R3", è normato dalle vigenti N.T.A. all'art. 13 mentre le norme generali della zona "Tessuti edilizi di limitato interesse storico-architettonico e verde privato" sono individuate nell'art. 2 - Capo II°. Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento N.T.A. del Comune di Sermide e Felonica.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 9, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 411, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 591 -1 592- 1 593-1	Superficie	191,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta con finiture di tipo civile, e considerando lo stato di ordinarietà degli immobili inseriti nel medesimo contesto, si trova nell'insieme in buone condizioni conservative. Si precisa che non sono stati spostati gli arredi presenti, pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi presenti dietro gli stessi. Si rimanda alla documentazione fotografica, effettuata sia in modo particolareggiato che in modo sintetico, per un migliore inquadramento dello stato di fatto.		
Descrizione:	Villetta a schiera in area residenziale urbanizzata costituita da: - Piano seminterrato con atrio, lavanderia/servizio igienico, cantina, scala; - Piano rialzato con veranda/ingresso/pranzo/soggiorno, balcone, scala; - Piano primo con letto, letto, bagno, disimpegno, scala. Area cortiva costituita da accesso carraio e pedonale pavimentati, giardino. L'u.i. è servita da tutti i principali servizi (acquedotto, gas, energia elettrica, fognatura, raccolta rifiuti, telefono). La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 15/10/2024.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - Via Enrico De Nicola n. 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 411, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	21,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile con finiture di tipo civile, considerando lo stato di ordinarietà degli immobili inseriti nel medesimo contesto, si trova nell'insieme in buone condizioni conservative. Si precisa che non sono stati spostati gli arredi presenti, pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi presenti dietro gli stessi. Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.		
Descrizione:	Autorimessa al piano seminterrato in villetta a schiera in area residenziale urbanizzata con accesso carraio pavimentato. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 15/10/2024.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA ENRICO DE NICOLA N. 9, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 27/10/2023

Reg. gen. 13136 - Reg. part. 2093

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 74.903,90

Spese: € 2.242,00

Interessi: € 406,50

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 21/01/2023

N° repertorio: 44

N° raccolta: 3566

Note: L'ipoteca ha colpito gli immobili in catasto urbano comune di Sermide foglio 18 particella 411 sub 1 e sub. 2.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 30/05/2024

Reg. gen. 7157 - Reg. part. 5288

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ha colpito gli immobili in catasto urbano comune di Sermide foglio 18 particella 411 sub 1 e sub. 2.

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/07/2025

Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7027

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ha colpito gli immobili in catasto terreni comune di Sermide foglio 18 particella 483-505-506.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 27/10/2023

Reg. gen. 13136 - Reg. part. 2093

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 74.903,90

Spese: € 2.648,50

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 21/01/2023

N° repertorio: 44

Note: L'ipoteca ha colpito gli immobili in catasto urbano comune di Sermide foglio 18 particella 411 sub 1 e sub. 2.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 30/05/2024

Reg. gen. 7157 - Reg. part. 5288

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ha colpito gli immobili in catasto urbano comune di Sermide foglio 18 particella 411 sub 1 e sub. 2.

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/07/2025

Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7027

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ha colpito gli immobili in catasto terreni comune di Sermide foglio 18 particelle 483-505-506.