

TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola
nell'Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico.....	23



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26



INCARICO

All'udienza del 31/05/2024, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC nicola.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 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 Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud n. 151

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di San Benedetto Po (MN) nella frazione di Portiolo in Strada Argine Po Sud n. 151.

Il bene è costituita da una abitazione posta su tre livelli con piccola area cortiva di pertinenza e senza autorimessa.

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud n. 151

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 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il soggetto esecutato **** Omissis **** risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta con la Signora **** Omissis ****, come risulta dl certificato dell'anagrafe nazionale della popolazione residente rilasciato dal Comune di San Benedetto Po. I soggetti risultano per l'ufficio anagrafe Assenti.

Nello stesso non viene riportato il regime patrimoniale.

Dall'analisi della visura al catasto fabbricati dell'Agenzia delle Entrate dell'immobile oggetto dell'esecuzione risulta che il soggetto esecutato è proprietario della quota di 1/1 dei beni in regime di separazione dei beni.

(vedasi Allegato 5 e 7)

CONFINI

Il bene oggetto dell'esecuzione confina a Nord con ragioni altra proprietà Mappale 177, a Est con ragioni altra proprietà Mappali 279 e 182, a Sud con ragioni altra proprietà Mappali 181 e con cortile comune Mappale 188, a Ovest con ragioni altra proprietà Mappale 180.



(vedasi Allegato 2 e 3)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,40 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	Terra e Primo
Soffitta	34,00 mq	43,00 mq	0,33	14,19 mq	2,00 m	Secondo
Giardino	49,00 mq	49,00 mq	0,18	8,82 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				95,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è un bilocale disposto su due piani più piano sottotetto.

L'unità è accessibile dal cortile comune esterno con ingresso da Strada Argine Po Sud n. 151.

L'unità è posta a 500 m dalla frazione di Portiolo e a 7 Km dal centro del paese di San Benedetto Po (MN) dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto al piano terra da una unica zona soggiorno, pranzo e cucina di 27,00 mq circa, al piano primo, raggiungibile da scala interna a vista, ci sono una camera da letto di 19,00 mq circa e un locale bagno di 3,40 mq circa.

Mediante una scala con accesso dalla camera si accede al piano secondo dove si trova un ampio locale sottotetto di 34,00 mq circa.

Esternamente all'unità al piano terra c'è una piccola area giardino esclusivo dell'unità di circa 49,00 mq.

(vedasi Allegato n.2 e 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1994 al 08/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 181, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 122,92 Piano T-1-2 Graffato PARTICELLA 182 SUB. 1
Dal 08/10/1998 al 10/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 181, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 122,92 Piano T-1-2 Graffato PARTICELLA 182 SUB. 1
Dal 10/04/2006 al 10/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 181, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 165,27 Piano T-1-2 Graffato PARTICELLA 182 SUB. 1
Dal 10/04/2007 al 13/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 181, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 165,27 Piano T-1-2 Graffato PARTICELLA 182 SUB. 1
Dal 13/03/2008 al 23/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 181, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 165,27

		Piano T-1-2 Graffato PARTICELLA 182 SUB. 1
Dal 23/07/2012 al 29/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 280, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 194,19 Piano T-1-2 Graffato PARTICELLA 181 SUB. 3
Dal 29/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 280, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 194,19 Piano T-1-2 Graffato PARTICELLA 181 SUB. 3
Dal 09/11/2015 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 280, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 99 mq Rendita € 194,19 Piano T-1-2 Graffato PARTICELLA 181 SUB. 3
Dal 05/11/2024 al 06/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 280, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 90 mq Rendita € 194,19 Piano T-1-2 Graffato PARTICELLA 181 SUB. 3



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	181	3		A3	2	4	90 mq	194,19 €	T-1-2	Mappale 280 Sub. 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 31/07/2024, alla presenza del soggetto locatario, il sottoscritto perito ha potuto rilevare come ci sia una piccola difformità tra la planimetria agli atti prot. MN009191 del 23/07/2012 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si è riscontrato che la scala esistente è rappresentata nella planimetria con una forma differente, e non viene indicato il muretto che fa da parapetto di arrivo della scala al piano primo.

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 05/011/2024 protocollo MN0142258 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di San Benedetto Po (MN) al Fg. 33 Mappale 181 Sub. 3 graffato Mappale 280 Sub. 1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 4 vani Sup. Catastale 90,00 mq escluse aree scoperte 86,00 mq, Rendita € 194,19 disposta al piano Terra, Primo e Secondo e sita in Strada Argine Po Sud n. 151.

(vedasi Allegato 2- 3)

PRECISAZIONI

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali.

PATTI

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato da soggetto terzi con contratto di locazione opponibile .

STATO CONSERVATIVO

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in insufficienti condizioni di manutenzione.

Il perito fa presente che al momento del sopralluogo nel locale sottotetto era presente una infiltrazione d'acqua piovana causata da una perdita presente nel tetto dell'immobile.

(vedasi Allegato 4)

PARTI COMUNI

Dall'analisi dell'atto di compravendita dell'immobile al punto 1) viene riportato: [...] L'immobile viene trasferito con le corrispondenti quote di comproprietà su tutti gli enti e spazi comuni del fabbricato del quale fa parte. Le parti precisano che l'immobile compravenduto ha diritto alla core comune di cui al mappale 188 Fg. 33.

(Vedasi Allegato 5)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi dell'atto di compravendita dell'immobile al punto 1) viene riportato: [...] L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, impianto, fisso e seminfisso, servitu' attive e passive [...].

Non sono presenti servitù.

(Vedasi Allegato 5)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio contenente l'abitazione, oggetto dell'esecuzione, è stato realizzato con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni piani, intonacati;

Altezza interna utile 3,00 m circa;

Solai in travi, travetti e assito in legno;

Il tetto è con struttura portante in travi, travetti e tavelle in cotto a vista. Lo stesso risultava al momento del sopralluogo ammalorato e con una grossa perdita.

Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;

Pavimentazione interna con mattonelle di gres color rosa;

Il pavimento e il rivestimento del bagno sono con mattonelle di color azzurro.

Le finestre sono in legno con vetro doppio con oscuri esterni.

La scala del piano terra è in ferro con gradini in legno, mentre quella del primo piano è in legno.

Impianto elettrico sotto traccia a 220 V, di vecchia concezione e non più a norma.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento. L'unità è priva di caldaia. Esiste un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria posto in cucina. L'abitazione è dotata di radiatori per il riscaldamento attualmente non funzionanti. Esiste un termostato ambiente nella zona giorno.

Nel sotto scale al piano terra è presente una pompa elettrica per la fornitura dell'acqua, collegata ipoteticamente al pozzo.

Il sottoscritto perito ipotizza prudenzialmente il costo per la sistemazione della perdita nel tetto in 600,00 €.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico.

(vedasi Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/09/2023
- Scadenza contratto: 31/08/2027
- Scadenza disdetta: 29/01/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Veniva inviato al perito dal custode copia del contratto di locazione fornito dall'occupante dell'unità.

Il perito richiedeva copia del contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate - DPMN - UT - SUZZARA, che invia copia.

Il contratto di locazione risulta stipulato tra il proprietario esecutato signor **** Omissis ****

(vedasi Allegato 10)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Si fa presente che nel contratto di locazione registrato al punto 1- OGGETTO viene riportato: [...] unità immobiliare non arredata, disposta su due piani e composta da: ingresso con soggiorno e angolo cottura, una camera da letto, un bagno, una mansarda, e cortile di pertinenza soggiorno con angolo cottura , una camera da letto, un servizio, un ripostiglio e garage.

Il perito ritiene che dalla scrittura "cortile di pertinenza" fino a "Garage", ci sia un errore di scrittura.

L'unità non è provvista di garage.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1994 al 08/10/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUBRANO DI RICCO	30/03/1994	21622	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI MANTOVA	13/10/1998	2570	
Dal 08/10/1998 al 13/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUBRANO DI RICCO	08/10/1998	31484	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI MANTOVA	13/10/1998	2570	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AUGUSTO CHIZZINI	13/03/2008	18674	10249
Dal 13/03/2008 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI MANTOVA	20/03/2008	3880	2287

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SUZZARA	19/03/2008	1295	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
 Iscritto a Mantova il 20/03/2008
 Reg. gen. 3881 - Reg. part. 904
 Quota: 1/1
 Importo: € 195.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 130.000,00
 Rogante: Dott. Notaio Chizzini
 Data: 13/03/2008

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 04/08/2011

Reg. gen. 10270 - Reg. part. 6231

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/05/2024

Reg. gen. 6659 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di San Benedetto Po (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AMBITI RESIDENZIALI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'":

Art.8 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

8.1 Definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati e caratterizzate da densità mediobassa, che non presentano

caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

8.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:

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

8.3 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

8.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:

venga mantenuta la tipologia esistente;

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

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

il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10%

il rapporto di copertura Rc non superi il 50%.

2. La nuova edificazione o la ricostruzione potranno raggiungere i 3 piani con un'altezza massima di m 10,00, purché venga dimostrato il corretto inserimento delle stesse nel contesto edificato esistente. Per tale scopo dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico completo di simulazione

fotografica dell'inserimento della nuova edificazione nel contesto edificato esistente.

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

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

(vedasi Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Per l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di San Benedetto Po (MN) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività a firma del Geom. Giuseppe Buono per opere ristrutturazione , protocollo n° 4447 del mese di Marzo 2002 – Richiedente Dall'Oglio Marco.

- Agibilità del 23 Novembre 2006 prot. 0019347 del 13/12/2006

Allegata all'agibilità sono state reperite sono dichiarazione conformità impianto elettrico e del certificato acqua rilasciato ASL.

(vedasi Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di San Benedetto Po (MN) e dal sopralluogo effettuato il 31/07/2024, è emerso come la planimetria dell'unità e

oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, non sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico il sottoscritto perito ha potuto constatare la seguente difformità:

- Mancata realizzazione di una finestra nella stanza da letto al piano primo ;
- Diversa distribuzione del vano disimpegno al piano primo.

Il sottoscritto perito fa presente che la finestra della camera da letto va realizzata come da autorizzazione DIA in quanto per il locale camera da letto esistente non è garantita il rapporto areoilluminante minimo di 1/8.

Il perito stima prudenzialmente il costo per la realizzazione della finestra nella camera da letto in 2.500,00€.
(vedasi Allegato 6)

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di San Benedetto Po (MN), lo scrivente Perito può dichiarare che è possibile presentare SCIA in sanatoria delle opere difformi dell'unità oggetto dell'esecuzione.

Nello specifico si possono ipotizzare prudenzialmente i costi per pratica di sanatoria come segue:

- Domanda di sanatoria da presentare al Comune di San Benedetto Po: € 2000,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria: 1032,00 €;
- Diritti di segreteria del Comune di San Benedetto Po (MN) € 100,00;
- Diritti di segreteria Sportello unico Destra Secchia : € 20,00.

Totale costo: 3.152,00 € circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud n. 151

L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di San Benedetto Po (MN) nella frazione di Portiolo in Strada Argine Po Sud n. 151. Il bene è costituita da una abitazione posta su tre livelli con piccola area cortiva di pertinenza e senza autorimessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 181, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Mappale 280 Sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 38.000,00

L'abitazione oggetto di stima è un bilocale disposto su due piani con piano sottotetto e piccola area di pertinenza sito a Portiolo di San Benedetto Po (MN) in Strada Argine Po Sud n. 151, superficie commerciale di 95,00 mq circa.

L'unità è posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazioni di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari



operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesima zona, tenuto in considerazione i valori OMI primo semestre 2024 (ultimi valori disponibili), "Abitazioni di tipo economico" stimato in Min 300,00 €/mq Max 400,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 400,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 95,00 mq x 400 €/mq = 38004,00 € arrotondato a 38000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud n. 151	95,01 mq	400,00 €/mq	€ 38.004,00	100,00%	€ 38.000,00
Valore di stima:					€ 38.000,00

Valore di stima: € 38.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3152,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Ripresa del danno nel tetto	600,00	€
Stato di possesso	5,00	%
Realizzazione finestra nella camera da letto	2500,00	€

Valore finale di stima: € 28.000,00

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo. La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento applicati sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -10%. Vengono detratti i costi per la sanatoria dell'unità, per la ripresa del danno nel tetto e per l'apertura della finestra nella camera da letto.

Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 27.948,00 € arrotondato a 28.000,00 €.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

Il sottoscritto perito ha rilevato che esiste una perdita nella copertura dell'immobile, con conseguente infiltrazione d'acqua.

Si precisa di leggere paragrafi "precisazioni" e "regolarità edilizie".

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.

Porto Mantovano, li 05/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pallavicini Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO**
- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 2 - ESTRATTO MAPPA E VISURE CATASTALI**
- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 3 - PLANIMETRIA CATASTALE**
- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 5 - ATTO DI COMPRAVENDITA**
- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 6 - PRATICHE EDILIZIE**
- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 7 - STATO FAMIGLIA E RESIDENZA**
- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 8 - VISURE IPOTECARIE**
- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 9 - NORMATIVA URBANISTICA**
- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 10 - CONTRATTO LOCAZIONE**
- ✓ Altri allegati - **ALLEGATO 11 - DOCFA**



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud n. 151

L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di San Benedetto Po (MN) nella frazione di Portiolo in Strada Argine Po Sud n. 151. Il bene è costituita da una abitazione posta su tre livelli con piccola area cortiva di pertinenza e senza autorimessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 181, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Mappale 280 Sub. 1

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di San Benedetto Po (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A BASSA DENSITA": Art.8 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità 8.1 Definizione 1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati e caratterizzate da densità mediobassa, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. 8.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni 1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate: - al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli; - alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo. 8.3 Destinazioni d'uso 1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV). 2. Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole. 3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa. 4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque



subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative. 8.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione 1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni: venga mantenuta la tipologia esistente; l'altezza massima fuori terra non superi m 8,00, pari a due piani; l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 1,50 m³/m², con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore; il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10% il rapporto di copertura Rc non superi il 50%. 2. La nuova edificazione o la ricostruzione potranno raggiungere i 3 piani con un'altezza massima di m 10,00, purché venga dimostrato il corretto inserimento delle stesse nel contesto edificato esistente. Per tale scopo dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico completo di simulazione fotografica dell'inserimento della nuova edificazione nel contesto edificato esistente. 3. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale. 4. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'amministrazione potrà richiedere il convenzionamento con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare. (vedasi Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 28.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud n. 151		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 181, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Mappale 280 Sub. 1	Superficie	95,01 mq
Stato conservativo:	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in insufficienti condizioni di manutenzione. Il perito fa presente che al momento del sopralluogo nel locale sottotetto era presente una infiltrazione d'acqua piovana causata da una perdita presente nel tetto dell'immobile. (vedasi Allegato 4)		
Descrizione:	L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di San Benedetto Po (MN) nella frazione di Portiolo in Strada Argine Po Sud n. 151. Il bene è costituita da una abitazione posta su tre livelli con piccola area cortiva di pertinenza e senza autorimessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 20/03/2008

Reg. gen. 3881 - Reg. part. 904

Quota: 1/1

Importo: € 195.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Dott. Notaio Chizzini

Data: 13/03/2008

N° repertorio: 18675

N° raccolta: 10250

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 04/08/2011

Reg. gen. 10270 - Reg. part. 6231

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/05/2024

Reg. gen. 6659 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura