

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Poltronieri Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13

In data 02/09/2021, il sottoscritto Arch. Poltronieri Eleonora, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email eleonora@studioluiopoltronieri.com, PEC eleonora.poltronieri@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2021 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 Marmirolo (MN) - Via Pacchioni, 3/D, piano T-1

DESCRIZIONE

In complesso condominiale denominato **** Omissis ****, situato nel centro di Marmirolo, appartamento, con annessa una piccola porzione di area cortiva pertinenziale, composto di un piano terra con ingresso-vano scala e un piano primo con vano scala, soggiorno con angolo cottura, portico e terrazzo-giardino pensile (destinazione d'uso da planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate), disimpegno (parte del quale, in nicchia delimitata da pannello scorrevole, ospita caldaia e collettori dell'impianto di riscaldamento a pavimento) due camere da letto, bagno.

L'unità immobiliare ha accesso indipendente da Via Pacchioni 3/D, dalla piccola area cortiva esclusiva.

Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato.

"In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del

1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi:

- 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 2018).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Dopo i primi accertamenti e contatti stabiliti dal Custode, in adempimento all'incarico in data 18/11/2021 lo scrivente perito si recava presso il bene da stimare accompagnato da IVG - SOVEMO; in tale occasione l'esecutata non si presentava rendendo impossibile accedere all'immobile.

Successivamente, in data 20/01/2022 il CTU prendeva visione dell'immobile pignorato dall'interno e dall'esterno, con il supporto del Custode e alla presenza del figlio dell'esecutata, Sig. **** Omissis ****, delegato dalla madre.

In merito alla modalità di accesso si riferisce che, in occasione del sopralluogo, il figlio della debitrice dichiarava di non essere in possesso della chiave della serratura del cancello (pedonale) di accesso all'area cortiva esclusiva; alla sua presenza, quindi, fabbro incaricato da IVG - SOVEMO, provvedeva alla sostituzione della serratura stessa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Pacchioni, 3/D, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il compendio immobiliare pignorato risulta in piena proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni all'esecutata, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il 04/08/1955, C.F. **** Omissis **** (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:

- atto di compravendita Notaio Chizzini Augusto del 22/10/2012, Rep. n. 28056/16762 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 26/10/2012 ai n.ri 10950 R.G. e 7633 R.P..

L'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio certifica che il 16/03/1975 nel Comune di Grosseto hanno contratto matrimonio:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il 11/04/1952 (Atto n. 196 P.S. IA) e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il 04/08/1955 (Atto n. 561 P.S. IA), entrambi residenti a Grosseto e di nazionalità italiana.

ANNOTAZIONI

"Con atto in data 30/07/1990 a rogito del Notaio Ciampolini del distretto notarile di Grosseto gli sposi suddetti hanno scelto il regime della separazione dei beni. Grosseto 28/09/1990.

Con decreto del Tribunale di Grosseto in data 06/03/2008 n. 3290/07, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Grosseto 28/11/2008".

Nel Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Grosseto il 05/11/2021 (vd. All. 6), si legge che l'esecutata, **** Omissis ****, è nata il 04/08/1955 in Grosseto (GR), Atto n. 561 parte I serie A - anno 1955 - Comune di Grosseto (GR), C.F. (**** Omissis ****).

Risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a (ASSENTE) dal (ASSENTE).

CONFINI

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura è confinante da Nord ed in senso N.E.S.O.:

porzione al piano terra

con i mappali 1038, 970/4, 970/2, 1040 e ancora 1038 e come meglio in mappa e di fatto;

porzione al piano primo

con l'area di cui al mapp. 1037 (a prospetto), l'appartamento di cui al mapp. 970/27 e l'appartamento di cui al mapp. 970/29, poi l'area comune di cui al mapp. 970/34 (a prospetto) indi l'appartamento di cui al mapp. 970/22 e l'appartamento di cui al mapp. 970/21 infine l'area di cui al mapp. 1039 e l'area di cui al mapp. 1038 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AREA CORTIVA PERTINENZIALE	9,40 mq	9,40 mq	0,18	1,69 mq	0,00 m	T
INGRESSO	4,00 mq	4,75 mq	1,00	4,75 mq	3,00 m	T
ABITAZIONE P.1	79,90 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,70 m	1
PORTICO P.1	10,35 mq	12,15 mq	0,40	4,86 mq	3,00 m	1
TERRAZZO / GIARDINO PENSILE P.1	85,00 mq	88,00 mq	0,25	22,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				127,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,30 mq		

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il 04/08/1955, C.F. **** Omissis **** era intestataria della piena proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni del compendio immobiliare oggetto di stima (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:

- atto di compravendita Notaio Chizzini Augusto del 22/10/2012, Rep. n. 28056/16762 trascritto presso

L'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 26/10/2012 ai n.ri 10950 R.G. e 7633 R.P..

Trattandosi di compendio immobiliare in piena proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni alla debitrice, non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità dei beni pignorati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	970	3		A2	2	4 vani	109 mq	216,91 €	T-1	1039

Corrispondenza catastale

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

Per il Bene oggetto di stima si attesta la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Confrontando le risultanze di sopralluogo con quelle catastali, per l'unità immobiliare in esame non sono state riscontrate difformità.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, caratterizzata da un'accurata distribuzione dei locali e da finiture di livello medio, presenta uno stato di manutenzione normale. Si segnalano, tuttavia, alcune carenze puntuali quali: il danneggiamento della vetrata della zona giorno; l'ammaccatura della porta del bagno; le condizioni non ottimali delle pavimentazioni del terrazzo e dell'area cortiva esclusiva, etc.; carenze che renderanno necessari interventi di manutenzione / riparazione.

In merito agli impianti (l'appartamento è termoautonomo con riscaldamento a pavimento, climatizzazione mediante split nel corridoio di disbrigo; impianto elettrico sotto traccia) in atto di provenienza (vd. All. 5, PATTI DI VENDITA) si legge: "la parte alienante dichiara espressamente di garantire che tutti gli impianti posti al servizio degli edifici in oggetto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della

loro realizzazione, o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, ma senza le relative certificazioni". Non si esclude, quindi, la necessità di adeguamenti e/o sostituzioni degli impianti stessi.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare pignorato è inserito in contesto condominiale e come tale gode di parti comuni.

Nella Nota di Trascrizione - Titolo telematico R.G. n.10950 R.P. n.7633 (data di presentazione 26/10/2012), inserita in All. 5 (*), al punto 1) del paragrafo PATTI DI VENDITA si legge: "l'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, impianto fisso e semifisso, servitù attive e passive. Sono comprese nella vendita le corrispondenti quote di comproprietà su tutti gli enti e spazi comuni condominiali. Si precisa che sono parti comuni: il percorso pedonale (mapp.li 1041 e 1042), l'accesso ai garage (mapp. 1036), la zona di manovra (mapp. 970/34), gli ingressi e vani scale (mapp.li 976 - 970/33 - 970/35). Si precisa inoltre che, sullo stradello individuato con i mapp.li 1041 e 1042 verrà consentito il passaggio pedonale a favore della confinante proprietà della Curia".

NOTA

(*) L'atto di provenienza non risulta depositato agli atti di procedura e non è stato prodotto dall'esecutata in occasione del sopralluogo del 20/01/2022. Lo scrivente perito, in data 17/01/2022, ha effettuato ispezione ipotecaria telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

Nella Nota di Trascrizione - Titolo telematico R.G. n.10950 R.P. n.7633 (data di presentazione 26/10/2012), inserita in All. 5 (*), al punto 1) del paragrafo PATTI DI VENDITA si legge: "(...) si precisa inoltre che, sullo stradello individuato con i mapp.li 1041 e 1042 verrà consentito il passaggio pedonale a favore della confinante proprietà della Curia".

NOTA

(*) L'atto di provenienza non risulta depositato agli atti di procedura e non è stato prodotto dall'esecutata in occasione del sopralluogo del 20/01/2022. Lo scrivente perito, quindi, in data 17/01/2022 ha effettuato ispezione ipotecaria telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento con annessa piccola porzione di area cortiva esclusiva fa parte del complesso condominiale di 2/3 piani fuori terra denominato **** Omissis ****, edificato tra il 2003 e il 2005 nel centro di Marmirolo (MN). L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa ai piani terra e primo dell'edificio e ha accesso indipendente da via Pacchioni, 3/D, attraverso l'annessa area cortiva esclusiva, pavimentata in autobloccante e delimitata da una recinzione metallica (su muretto in calcestruzzo protetto da copertina in pietra) con cancello pedonale.

Nel Certificato di Collaudo Statico relativo al complesso condominiale si legge: "le costruzioni sono previste con murature portanti e strutture in cemento armato e con solai e coperture in latero-cemento. (...) La struttura portante è composta da fondazioni continue, murature portanti perimetrali con travi in spessore di solaio e

pilastrini centrali. La scala è realizzata in c.a." (vd. All. 4).

L'appartamento, esposto su tre lati (Nord, Est e Ovest), presenta il seguente assetto distributivo: un piano terra con ingresso-vano scala e un piano primo con vano scala, soggiorno con angolo cottura, portico e terrazzo-giardino pensile (destinazione d'uso da planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate), disimpegno (porzione del quale, in nicchia delimitata da pannello scorrevole, ospita caldaia e collettori dell'impianto di riscaldamento a pavimento) due camere da letto, bagno.

L'altezza interna è di 3,00 ml. circa nell'ingresso al piano terra e variabile, in relazione all'andamento del tetto, da 2,70 ml. a 3,95 ml. circa (vd. planimetrie catastali in All. 3) al primo piano, dove l'orditura in legno della copertura è a vista (vd. documentazione fotografica in All. 1).

A proposito delle finiture, si precisa che: le facciate esterne del fabbricato condominiale sono intonacate (presumibilmente finite con intonaco pigmentato) e presentano inserti, a contrasto (basamento etc.), rivestiti in pietra a vista; le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e dipinte; i pavimenti sono in piastrelle ceramiche nella cromia del cotto; il rivestimento del bagno è realizzato in mosaico; i serramenti esterni sono in legno tinto noce con vetrocamera e oscuri (si segnala che la vetrata che consente dalla zona giorno di accedere al terrazzo, danneggiata nel funzionamento, richiede un intervento di riparazione/sostituzione); le porte interne sono in legno tinto noce (il pannello della porta del bagno presenta una evidente ammaccatura).

Il porticato esterno sul terrazzo-giardino pensile (destinazione d'uso da planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate) è sostenuto da due pilastrini in mattoni faccia a vista sui quali poggia una capriata in legno, l'orditura della sua copertura è in legno a vista con soprastante rivestimento in coppi.

L'ampio terrazzo è pavimentato in mattonelle color cotto, delimitato da parapetti in muratura intonacati e dipinti, con soprastante copertina protettiva.

L'unità immobiliare pignorata, caratterizzata da un'accurata distribuzione dei locali e da finiture di livello medio, presenta uno stato di manutenzione normale. Si segnalano, tuttavia, alcune carenze puntuali quali: il danneggiamento della vetrata della zona giorno; l'ammaccatura della porta del bagno; le condizioni non ottimali delle pavimentazioni del terrazzo e dell'area cortiva esclusiva, etc.; carenze che renderanno necessari interventi di manutenzione / riparazione.

In merito agli impianti (l'appartamento è termoa autonomo con riscaldamento a pavimento, climatizzazione mediante split nel corridoio di disbrigo; impianto elettrico sotto traccia) in atto di provenienza (vd. All. 5, PATTI DI VENDITA) si legge: "la parte alienante dichiara espressamente di garantire che tutti gli impianti posti al servizio degli edifici in oggetto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione, o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, ma senza le relative certificazioni".

Non si esclude, quindi, la necessità di adeguamenti e/o sostituzioni degli impianti stessi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si precisa che, come riportato dal Certificato di Residenza Storico (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Grosseto, l'esecutata, **** Omissis ****, "nata a Grosseto (GR) il 04/08/1955 Atto n. 561IA iscritta nell'anagrafe della popolazione residente con abitazione in via Canada n. 70 ha avuto le seguenti vicende anagrafiche:

dal 04/08/1955 in via Canada n. 70".

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone e occupato da mobili (arredi ed oggetti) presumibilmente di proprietà dell'esecutata.

Il figlio dell'esecutata, sig. **** Omissis ****, dichiarava che l'immobile non è abitato da lungo tempo e che non ci sono contratti di locazione in atto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2003	**** Omissis ****	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampaolo Fabbi	07/04/2003	54410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/04/2003	6273	4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini	22/09/2005	10949	4972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/09/2005	14735	8649
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini	13/09/2007	17329	9262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/09/2007	16223	8734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/09/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini	13/09/2010	23612	13689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	17/09/2010	11913	7136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini	22/10/2012	28056	16762
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/10/2012	10950	7633
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che a MORELLI GIULIA, nata a Marmirolo (MN) il 28/09/1933, proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà, l'immobile riportato al NCT Fg. 39 mapp. 168 è pervenuto antecedentemente al 26/10/1960 (come attestato dalla Certificazione notarile agli atti).

L'atto di provenienza non risulta depositato agli atti di procedura e non è stato prodotto dall'esecutata in occasione del sopralluogo del 20/01/2022. Lo scrivente perito in data 17/01/2022 ha effettuato ispezione ipotecaria telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova scaricando Nota di Trascrizione - Titolo telematico R.G. n.10950 R.P. n.7633 (data di presentazione 26/10/2012). Nel documento, che è stato inserito in All. 5, si legge: "la parte acquirente si dichiara edotta che quanto in oggetto rientra nella convenzione di lottizzazione stipulata con atto in data 12/08/1997 n.21977 di rep. del Notaio in Mantova Dott. Andrea Finadri,

trascritto a Mantova il 10/09/1997 ai n.ri 8147/5626".

Per le formalità pregiudizievoli e vincoli od oneri condominiali si rimanda ai capitoli specifici del presente elaborato peritale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla Certificazione notarile), non è emersa, per quanto è stato possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 09/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 29/09/2005
Reg. gen. 14736 - Reg. part. 3728
Importo: € 262.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 09/06/2021
Reg. gen. 7164 - Reg. part. 5197
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Marmirolo, Piano delle Regole, il bene oggetto della presente stima ricade in "Ambito 2 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", normato all'Art. 21 del quale si riporta estratto in All. 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

L'intero complesso immobiliare del quale il bene in esame fa parte è stato edificato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 24/2003 (n. 13237 di Prot.), rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 15/09/2003;
 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 48/2004 (n. 1492 di Prot.), rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 01/02/2005;
 - Varianti al P.d.C.: D.I.A. 97/05 del 05/07/2005 Prot. 11317 e D.I.A. 121/05 in data 29/08/2005 Prot. 14134, relative alla "nuova costruzione di un edificio plurifamiliare ad uso residenziale in Marmirolo, via Pacchioni, identificato catastalmente al Fg. 39 mapp. 970 sub. 1-3-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-21-22-23-24-25-26-27-29-30-31-32";
 - Richiesta certificato di agibilità parziale in data 14/10/2005, concessionaria **** Omissis ****, relativa alla nuova costruzione di un edificio plurifamiliare ad uso residenziale in Marmirolo, via Pacchioni, identificato catastalmente al Fg. 39 mapp. 970 sub. 1-3-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-21-22-23-24-25-26-27-29-30-31-32;
- Attestazione del Comune di Marmirolo in data 15/11/2005 (Prot. 19371) del conseguimento dell'Agibilità per maturazione del silenzio-assenso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che la certificazione energetica allegata in copia all'atto di provenienza è scaduta in quanto registrata in data 12/08/2010 e valida fino al 12/08/2020.

Per l'appartamento con annessa una piccola porzione di area cortiva pertinenziale di cui al Bene n.1 si attesta la corrispondenza tra stato dei luoghi e progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Per quanto riguarda gli impianti l'atto di provenienza riporta quanto segue: "la parte alienante dichiara espressamente di garantire che tutti gli impianti posti al servizio degli edifici in oggetto sono conformi alla normativa in termini di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, ma senza le relative certificazioni" (vd. All. 5).

Si osserva che l'Agibilità è stata conseguita in data 15/11/2005 (Prot. 19371) per maturazione del silenzio-assenso, ovvero prima dell'entrata in vigore del DM 37/08 (e successivi aggiornamenti), che rende obbligatoria la certificazione degli impianti.

Non potendo escludere, quindi, la necessità di adeguamenti e/o sostituzioni degli impianti stessi, si terrà conto di tale aspetto nella formulazione del valore di stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.254,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.115,22

Il compendio pignorato costituisce porzione del complesso condominiale denominato **** Omissis ****, amministrato da:

Dott.ssa Serena Marchini
Strada Ghiaie, 25
46045 Marmirolo (MN)
Cell. 3296256045
amministrazioni.marchini@gmail.com

Nell'allegato 5 di CTU si produce copia della documentazione relativa alle spese inivease, ordinarie e straordinarie, il cui ammontare complessivo è di € 4370.09.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Pacchioni, 3/D, piano T-1
In complesso condominiale denominato **** Omissis ****, situato nel centro di Marmirolo, appartamento, con annessa una piccola porzione di area cortiva pertinenziale, composto di un piano terra con ingresso-vano scala e un piano primo con vano scala, soggiorno con angolo cottura, portico e terrazzo-giardino pensile (destinazione d'uso da planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate), disimpegno (parte del quale, in nicchia delimitata da pannello scorrevole, ospita caldaia e collettori dell'impianto di riscaldamento a pavimento) due camere da letto, bagno. L'unità immobiliare ha accesso indipendente da Via Pacchioni 3/D, dalla piccola area cortiva esclusiva. Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato. "In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 2018).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 970, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 1039
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 127.300,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - I Semestre 2021.

Il valore unitario di 1000 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento porzione di complesso residenziale condominiale risalente ai primi anni 2000 (2003-2005).

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marmiolo (MN) - Via Pacchioni, 3/D, piano T-1	127,30 mq	1.000,00 €/mq	€ 127.300,00	100,00%	€ 127.300,00
Valore di stima:					€ 127.300,00

Valore di stima: € 127.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	4370,09	€

Valore finale di stima: € 97.500,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 127.300,00 €.

In ragione della procedura esecutiva in atto, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per lo stato d'uso e manutenzione: si ritiene opportuno, prudenzialmente, applicare un deprezzamento del 10% per la necessità di effettuare alcuni interventi manutentivi (risultano danneggiati e/o in condizioni non ottimali: la vetrata della zona giorno; la porta del bagno, ammaccata; le pavimentazioni del terrazzo e dell'area cortiva esclusiva etc.) e per l'assenza delle certificazioni di conformità degli impianti presenti che potrebbero rendere necessaria la loro integrazione e/o sostituzione;

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%;

- per spese condominiali insolute: a tutto il 31/12/2021 risultavano spese condominiali arretrate da pagare pari ad € 3254,87 e spese straordinarie per anno 2021 pari a € 1115,22;

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore dell'immobile pignorato di cui al presente Lotto:

- per oneri di regolarizzazione urbanistica / edilizia: il bene risulta regolare come descritto nel capitolo "Regolarità edilizia";

- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo (per quanto possibile accertare in base alla documentazione reperita e presente agli atti): quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere ed eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, oltre a quanto esposto nel rogito di provenienza (vd. All. 5) e nella Certificazione Notarile agli atti.

- per lo stato di possesso: si veda il capitolo: "Titolarità".

Il più probabile valore finale, prudenziale, di stima è di € 97.500,00 (diconsi euro novantasettemilacinquecento virgola zerozero (corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine del 23% circa al valore di stima di € 127.300,00).

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 11/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Poltronieri Eleonora

15 di 16

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE ALLEGATI
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - VALORI IMMOBILIARI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL3 - VISURE, ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIE
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL4 - PGT + ATTI UT
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALL5 - PROVENIENZE + CONDOMINIO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL6 - ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTALI