TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marani Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.020,00 13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 29/08/2024, il sottoscritto Geom. Marani Arnaldo, con studio in Strada Guerrina, 7p - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arnaldomarani@tiscali.it, PEC arnaldo.marani@geopec.it, Tel. 333 2159644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/08/2024 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 Viadana (MN) - Via Gino Solazzi 55

DESCRIZIONE

Si tratta di appartamento ubicato al terzo piano fuori terra e cantina nell'interrato compresi all'interno di contesto condominiale in Via Solazzi nell'abitato di Viadana.

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 sopralluogo è stato effettuato il 08/01/2025 in presenza del conduttore dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Gino Solazzi 55

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. E' stato allegato l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

CONFINI

Il contesto condominiale di cui al Fg. 102 mapp. 359 ha le seguenti coerenze:
- a Nord con mapp.li 678,669,662;
- a Est con Via Paralupa;
- a Sud con Via Solazzi;
- a Ovest con mapp. 179.

Puntualmente l'appartamento di cui al sub. 346 sito al terzo ed ultimo piano ha le seguenti coerenze:
- a Nord con sub.103 (bene comune) e sub.345 (altra unità);
- a Est vuoto su piano terra;
- a Sud vuoto su piano terra;
- a Ovest vuoto su piano terra.

Puntualmente la cantina sempre sub. 346 sita al piano interrato ha le seguenti coerenze:
- a Nord con sub.340 (altra unità);
- a Est con terrapieno;
- a Sud con sub.338 (altra unità);
- a Ovest con corridoio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	2,40 m	3
Loggia	2,50 mq	2,50 mq	0,40	1,00 mq	2,40 m	3
Cantina	6,50 mq	8,50 mq	0,20	1,70 mq	2,50 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**116,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**116,70 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	359	346		A3	4	6 vani	118 mq	278,89 €		S1 - 3

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in sufficiente stato conservativo; va considerato che sono presenti in alcune parte del soffitto infiltrazioni, muffa e distacchi di intonaco.

PARTI COMUNI

Si tratta di un condominio di notevoli dimensioni costituito da più vani scala pertanto sono presenti diverse parti comuni tra cui il vano scala/ascensore a servizio dell'unità oggetto di stima, del cortile interno e del corridoio delle cantine all'interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di appartamento inserito in contesto condominiale di recente ricostruzione -tra il 1993 e il 1995 e successivamente ampliato con recupero sottotetto nel 2001- ubicato in area prossima al centro storico e comunque dotata dei principali servizi. Il condominio a quattro piani fuori terra oltre uno interrato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura da 30 cm, solai orizzontali e di copertura in laterocemento, manto di copertura in lamiera. I pluviali e le gronde dell'immobile sono anch'essi in lamiera. Esternamente l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e per quanto possa risultare imponente è curato; l'accesso al cortile comune è privo di cancelli mentre quello carraio è protetto da cancello automatizzato.
L'appartamento, situato al primo terzo, è accessibile dal vano scala condominiale con ascensore il quale arriva fino al secondo piano, come già detto è stato ricavato da un sottotetto già esistente, ha una superficie di circa 115 mq lordi ed è costituito da ingresso 3 mq ripostiglio subito in entrata di circa 1,7 mq, cucina-soggiorno di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

circa 28 mq e ripostiglio adiacente di circa 10 mq in cui è ubicata la caldaia; si passa quindi alla zona notte in cui il corridoio di 5 mq da accesso a due camere da letto di 10 e 14 mq con affaccio su Via Paralupa, un ripostiglio di circa 6 mq in cui sono anche presenti gli attacchi per la lavatrice, una camera da letto ora utilizzata come ripostiglio di 9 mq e frontalmente il bagno con vasca.
Al piano interrato è presente la cantina di circa 8 mq ed altezza 2,50 m realizzata con pareti in blocchi di cemento, solaio in lastre predalles e pavimento in cls lisciato; la porta di accesso è in metallo ed è presente impianto di illuminazione.

FINITURE ED IMPIANTI
Le finiture interne dell'abitazione sono complessivamente di normale qualità. I pavimenti sono realizzati per tutta l'unità in monocottura di colore marrone chiaro; i sanitari dei bagni sono in porcellana. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno con vetrocamera, oscuri interni anch'essi in legno; l'appartamento è dotato di
portoncino blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiati al civile. Esternamente le pareti sono anch'esse intonacate e tinteggiate. A livello impiantistico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con impianto a termosifoni in acciaio, la cui caldaia a gas è situata nel ripostiglio sul retro della cucina. L'impianto elettrico è sottotraccia, non è presente impianto di allarme.

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: 31/03/2015
- Scadenza contratto: 02/04/2027
- Scadenza disdetta: 02/11/2026
- Rilascio: 02/11/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Si segnala che l'abitazione ed il garage risultano in locazione al **** Omissis **** il quale occupa gli immobili con la moglie e figli. L'importo di 250 € mensili di locazione valutata la consistenza gli immobili risulta congruo e coerente con i valori di mercato attuali.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/03/2001** al **15/04/2005**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Besana Francesco	27/03/2001	119462	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Mantova		4572	2990
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/04/2005** al **30/03/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Besana Francesco	15/04/2005	153153	22151
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Mantova	05/05/2005	6462	3954
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/03/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Besana	30/03/2010	180458	28615
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Mantova	23/04/2010	5078	3029
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 23/04/2010
  Reg. gen. 5079 - Reg. part. 1023
  Importo: € 294.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 115.000,00
  Spese: € 179.000,00
  Percentuale interessi: 2,20 %
  Rogante: Notaio francesco Besana
  Data: 30/03/2010
  N° repertorio: 180459
  N° raccolta: 28616

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9681 - Reg. part. 7170
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dai documenti del P.G.T. del Comune di Viadana le unità immobiliari risultano interne all'ambito di TESSUTO URBANO CONSOLIDATO. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

strumenti urbanistici in vigore.

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.

Presso l'Amministrazione Comunale sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:
- Concessione edilizia 93/284 del 21/06/1994 per realizzazione di complesso residenziale su richiesta di Generale Progetti s.n.c.
- Concessione edilizia 93/284V1 del 16/10/1995 per variante a realizzazione di complesso residenziale su richiesta di Generale Progetti s.n.c.
- D.I.A. per recupero sottotetti ad uso abitativo del 17/02/2001 su richiesta di Generale Progetti s.n.c. e P.M. Immobiliare s.r.l.
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di permesso di abitabilità prot. 30430 del 05/11/2002 su richiesta di Generale Progetti s.n.c. e P.M. Immobiliare s.r.l.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito a sopralluogo negli immobili oggetto della presente perizia si è potuto rilevare la corrispondenza con gli atti depositati presso l'Amministrazione Comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.474,15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono presenti spese condominiali non versate per l'esercizio del 2024 pari a 1474,15€. Non sono state deliberate spese straordinarie.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Gino Solazzi 55
  Si tratta di appartamento ubicato al terzo piano fuori terra e cantina nell'interrato compresi all'interno di contesto condominiale in Via Solazzi nell'abitato di Viadana.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 359, Sub. 346, Categoria A3, Graffato S1 - 3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 70.020,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viadana (MN) - Via Gino Solazzi 55	116,70 mq	600,00 €/mq	€ 70.020,00	100,00%	€ 70.020,00
				Valore di stima:	€ 70.020,00

Valore di stima: € 70.020,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino intonaci e tinteggiature	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 68.020,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si è ritenuto deprezzare l'immobile in virtù dello stato di conservazione attuale; infatti sono presenti infiltrazioni dalla copertura, distacchi di intonaci e presenza di muffa.

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 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marani Arnaldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - visure ipocatastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - contratto di affitto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Gino Solazzi 55
  Si tratta di appartamento ubicato al terzo piano fuori terra e cantina nell'interrato compresi all'interno di contesto condominiale in Via Solazzi nell'abitato di Viadana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 359, Sub. 346, Categoria A3, Graffato S1 - 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del Comune di Viadana le unità immobiliari risultano interne all'ambito di TESSUTO URBANO CONSOLIDATO. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

Prezzo base d'asta: **€ 68.020,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.020,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Gino Solazzi 55		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 359, Sub. 346, Categoria A3, Graffato S1 - 3	**Superficie**	116,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in sufficiente stato conservativo; va considerato che sono presenti in alcune parte del soffitto infiltrazioni, muffa e distacchi di intonaco.		
Descrizione:	Si tratta di appartamento ubicato al terzo piano fuori terra e cantina nell'interrato compresi all'interno di contesto condominiale in Via Solazzi nell'abitato di Viadana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 23/04/2010
  Reg. gen. 5079 - Reg. part. 1023
  Importo: € 294.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 115.000,00
  Spese: € 179.000,00
  Percentuale interessi: 2,20 %
  Rogante: Notaio francesco Besana
  Data: 30/03/2010
  N° repertorio: 180459
  N° raccolta: 28616

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9681 - Reg. part. 7170
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009