

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sarasini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
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 128/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.600,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 29/06/2024, il sottoscritto Geom. Sarasini Alessandro, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 2 - 46010 - Commessaggio (MN), email alessandro@archiometra.it; alessandro.sarasini@gmail.com, PEC alessandro.sarasini@geopec.it, Tel. 0376 927270, Fax 0376 927270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Verdi, 5, piano 2

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina condominiale nel centro abitato di Borgoforte. Dotato di area cortiva comune, l'appartamento ha due cantine pertinenziali poste al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Verdi, 5, piano 2

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)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a Nord con area cortilizia e vano scala (sub 10);
- a Est con unità immobiliare di altre ragioni (sub 11);
- a Sud con area cortilizia e vano scala (sub 10);
- a Ovest con area cortilizia e vano scala (sub 10).

La cantina lato Nord confina:

- a Nord unità immobiliare di Altre Regioni;
- a Est con area cortilizia e vano scala (sub 10);
- a Sud unità immobiliare di Altre Regioni;
- a Ovest unità immobiliare di Altre Regioni e corridoio comune.

La cantina lato Sud/Ovest confina:

- a Nord con area cortilizia;
- a Est con area cortilizia ;
- a Sud unità immobiliare di Altre Regioni e corridoio comune;
- a Ovest corridoio comune e unità immobiliare di Altre Regioni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	46,40 mq	58,30 mq	1	58,30 mq	3,00 m	Secondo
Loggia	5,40 mq	5,40 mq	0,40	2,16 mq	3,00 m	Secondo
Cantina Nord	11,50 mq	15,80 mq	0,20	3,16 mq	2,20 m	Seminterrato
Cantina S/W	9,80 mq	15,80 mq	0,20	3,16 mq	2,20 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				66,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/03/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B011, Fg. 30, Part. 42, Sub. 8

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano S1 - 2
Dal 16/03/1984 al 20/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B011, Fg. 30, Part. 42, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano S1 2
Dal 20/12/1991 al 25/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B011, Fg. 30, Part. 42, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani
Dal 25/03/2002 al 01/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B011, Fg. 30, Part. 42, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 144,09 Piano S1 - 2
Dal 01/04/2003 al 05/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B011, Fg. 30, Part. 42, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 144,09 Piano S1 - 2
Dal 05/08/2016 al 24/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 42, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 144,09 Piano S1 - 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	42	8		A3	2	4,5 vani	60 mq	144,09 €	S1 - 2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità e le parti comuni del condominio si presentano ad oggi in uno scadente stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio " " amministrato dallo Studio " " con studio in (MN), e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via Verdi;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Corridoi comuni ai piani;
- Area cortiva e spazi di manovra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale si sviluppa a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'oggetto di valutazione si trova al piano secondo ed è composto da: ingresso, cucina - soggiorno, corridoio, disbrigo, camera matrimoniale, bagno e balcone chiuso. Pertinenziale all'unità si trova al piano interrato due cantine.

Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.

Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. L'unità possiede impianto di riscaldamento con stufa a gas installata nel soggiorno.

Pavimentazioni in marmette e rivestimenti in gres porcellanato. Serramenti in legno e alluminio con contro finestre. Sistema di oscuramento a tapparelle in legno verniciato. Porta di ingresso non blindata e porte interne in legno. Sanitari e piatto doccia in porcellana bianca vetusti anche se in sufficiente stato manutentivo.

Il vano scala comune risulta intonacato a civile e tinteggiato, rivestimento del vano scala in marmette e corrimano in ferro. La porta di accesso pedonale del condominio è stata realizzata in legno verniciato. Le aree esterne sono in stato di abbandono con aree verdi e ghiaiate. Le aree esterne sono delimitate recinzione in rete metallica sorretta da pali in acciaio. Non è installato alcun cancello di accesso dalla pubblica via.

Le cantine, poste al piano seminterrato sono delimitate fra loro da recinzioni metalliche, sia le pareti che le pavimentazioni sono al grezzo ed in pessimo stato conservativo.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di scarsa qualità e uno stato di manutenzione e conservazione nel complesso "scadente".

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: 23/05/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2002 al 01/04/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iacoppe Pierpaolo	25/03/2002	12241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/05/2002	2898.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2003 al 14/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iacoppe Pierpaolo	01/04/2003	15802	2614
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	18/04/2003		3939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	17/04/2003	2089	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 14/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Mantova il 27/02/2023
Reg. gen. 000 - Reg. part. 266
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 12/06/2024
Reg. gen. 7861 - Reg. part. 5817
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Borgo Virgilio ha inserito il condominio del bene pignorato in zona urbana normata all'articolo 33 - NAF-01R. Nuclei di antica formazione prevalentemente residenziali.

Il NAF-01R individua gli edifici ed i complessi architettonici antichi intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani, costituendo, nel tempo, un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie. Per i singoli edifici sono ammessi gli interventi secondo la gradualità individuata negli elaborati grafici di disciplina specifica del Piano delle Regole, (vedasi estratto della tavola PR3 allegato).

Il condominio è "retinato" con riferimento di norma all'articolo 28 - EIS. Edifici di interesse storico architettonico individuati dal PGT.

Si tratta di immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) non vincolati ma di interesse storico, architettonico, artistico, monumentale nonché paesaggistico, individuati come tali dal PGT.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento o alla Volumetria utile esistenti. Eventuali incrementi dei parametri di fabbricabilità suddetti sono tuttavia ammessi nel rispetto della Volumetria vuota per pieno e nella Superficie lorda di pavimento vuota per pieno esistenti. Gli interventi debbono eliminare le superfetazioni nonché gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario, curando la conservazione delle parti strutturali per le quali sono consentite eventuali sostituzioni parziali solo se rese necessarie da esigenze statiche. Eventuali incrementi

edificatori e applicazione di indici previsti nei vari ambiti, nonché il recupero di volumetrie derivanti dalla demolizione di superfetazioni ed elementi incoerenti, se previsti nei rispettivi ambiti, sono ammessi purché in corpo separato in lotti attigui o comunque configurazione di rispetto degli edifici EIS e delle aree libere circostanti.

Negli edifici di cui al presente articolo, l'unica modalità di intervento è il risanamento conservativo. Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione compatibili.

Per una più specifica individuazione delle prescrizioni di legge si rimanda al sito ufficiale del Comune di Borgo Virgilio (sezione urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In riferimento all'istanza di "Accesso agli atti e ai documenti amministrativi" presentata in data 24/09/2024 con prot. n. 25416, il responsabile del procedimento ha comunicato che con le indicazioni fornite è stata reperita solamente la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. EDI/2022/001 34/CILAS prot. 30506 del 26/11/2022. per lavori di manutenzione straordinaria per opere di miglioramento energetico di edificio residenziale CONDOMINIALE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene pignorato è ricompreso in un edificio condominiale con cortile comune. Sul confine Sud sono stati realizzati alcuni box auto di cui non è stato possibile reperire la documentazione autorizzativa. Si precisa che alcuni (n.5 unità di 8 presenti) sono stati accatastati e sono intestati a tutti i i condomini tranne che al soggetto esecutato. Sulla restante area comune condominiale ci sono ulteriori box che non risultano censiti ma insistenti sul BCNC.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 683,44

Importo spese straordinarie già deliberate: € 300,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Verdi, 5, piano 2
Appartamento posto al secondo piano di una palazzina condominiale nel centro abitato di Borgoforte.
Dotato di area cortiva comune, l'appartamento ha due cantine pertinenziali poste al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 42, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.068,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - Via Verdi, 5, piano 2	66,78 mq	600,00 €/mq	€ 40.068,00	100,00%	€ 40.068,00
				Valore di stima:	€ 40.068,00

Valore di stima: € 40.068,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	447,80	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 33.600,00

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.

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.

Commessaggio, li 13/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Edilizia
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione + APE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Verdi, 5, piano 2

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina condominiale nel centro abitato di Borgoforte. Dotato di area cortiva comune, l'appartamento ha due cantine pertinenziali poste al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 42, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il comune di Borgo Virgilio ha inserito il condominio del bene pignorato in zona urbana normata all'articolo 33 - NAF-01R. Nuclei di antica formazione prevalentemente residenziali. Il NAF-01R individua gli edifici ed i complessi architettonici antichi intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani, costituendo, nel tempo, un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie. Per i singoli edifici sono ammessi gli interventi secondo la gradualità individuata negli elaborati grafici di disciplina specifica del Piano delle Regole, (vedasi estratto della tavola PR3 allegato). Il condominio è "retinato" con riferimento di norma all'articolo 28 - EIS. Edifici di interesse storico architettonico individuati dal PGT. Si tratta di immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) non vincolati ma di interesse storico, architettonico, artistico, monumentale nonché paesaggistico, individuati come tali dal PGT. La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento o alla Volumetria utile esistenti. Eventuali incrementi dei parametri di fabbricabilità suddetti sono tuttavia ammessi nel rispetto della Volumetria vuoto per pieno e nella Superficie lorda di pavimento vuoto per pieno esistenti. Gli interventi debbono eliminare le superfetazioni nonché gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario, curando la conservazione delle parti strutturali per le quali sono consentite eventuali sostituzioni parziali solo se rese necessarie da esigenze statiche. Eventuali incrementi edificatori e applicazione di indici previsti nei vari ambiti, nonché il recupero di volumetrie derivanti dalla demolizione di superfetazioni ed elementi incoerenti, se previsti nei rispettivi ambiti, sono ammessi purché in corpo separato in lotti attigui o comunque configurazione di rispetto degli edifici EIS e delle aree libere circostanti. Negli edifici di cui al presente articolo, l'unica modalità di intervento è il risanamento conservativo. Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione compatibili. Per una più specifica individuazione delle prescrizioni di legge si rimanda al sito ufficiale del Comune di Borgo Virgilio (sezione urbanistica).

Prezzo base d'asta: € 33.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.600,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Verdi, 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 42, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	66,78 mq
Stato conservativo:	L'unità e le parti comuni del condominio si presentano ad oggi in uno scadente stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano di una palazzina condominiale nel centro abitato di Borgoforte. Dotato di area cortiva comune, l'appartamento ha due cantine pertinenziali poste al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Mantova il 27/02/2023

Reg. gen. 000 - Reg. part. 266

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura