

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moffa Rosanna, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E.

promossa da

... *omissis*...

Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice Esecutore:** **dottor Mauro Pietro Bernardi**

**Consulente Tecnico d'Ufficio** **architetto Rosanna Moffa** iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti (OAPP) della Provincia di Mantova al n. 918 - iscritta all'albo dei CTU del giudice al n. 795

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **PERIZIA OSCURATA**

del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Appartamento al piano secondo in una palazzina in via Berzuini n. 2 a Sermide  
fg 14 mappale 200 sub 304**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Mantova, li 8 aprile 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Il CTU  
architetto Rosanna Moffa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
1 di 16



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## INCARICO

All'udienza del 04/09/2024, il sottoscritto Arch. Moffa Rosanna, con studio in Via Virgilio, 7 - 46100 - Mantova (MN), email rosannamoffa@gmail.com, PEC rosanna.moffa@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2024 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 Sermide e Felonica (MN) - via Berzuini n. 2

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento al secondo piano di una palazzina nel centro urbano di Sermide risalente agli anni cinquanta.

L'accesso alla palazzina avviene da Via Berzuini n. 2 e nel piccolo corridoio di ingresso è localizzata la scala che conduce ai piani. L'appartamento si trova al secondo e ultimo piano.

La palazzina è stata costruita in muratura portante di mattoni pieni con un porticato a piano terra sui tre lati prospicienti le vie pubbliche di via Indipendenza, via Berzuini e via Mameli. Si sviluppa su tre livelli, piano terra e due piani in elevazione, e le facciate sono scandite da un sistema di aperture di finestre, logge e balconi. Nel tempo sono state apportate delle modifiche al sistema delle facciate che hanno compromesso il ritmo ordinato delle aperture e la continuità del portico. È evidente la chiusura delle logge, la trasformazione di alcune finestre in porte finestre e la chiusura del portico su via Mameli, occupato da locali adibiti ad attività commerciali. Le facciate sono in parte intonacate e in parte realizzate con mattoni faccia vista che conferiscono alla palazzina, malgrado le trasformazioni subite, l'aspetto gradevole dell'architettura di metà novecento.

Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue:

fg 14 mappale 200 sub 304 categoria A2 5 vani

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale consistenti in:

- variazioni di alcune misure interne ed esterne nella posizione di porte, pareti e finestre
- una finestra e una porta finestra alternate nella posizione sul fronte del terrazzo comune
- la trasformazione di una finestra in porta finestra sul fronte di via Indipendenza
- la latrina comune riportata in planimetria sul terrazzo comune è inglobata nell'appartamento sub 301 del piano secondo

Si è proceduto pertanto a correggere e aggiornare la planimetria catastale attraverso la redazione di un DOCFA. L'identificazione catastale dell'appartamento è rimasta invariata al:

fg 14 mappale 200 sub 304 categoria A2 5 vani

Distribuzione interna

La porta di ingresso dell'appartamento conduce in un ambiente unico di sala e cucina, illuminato da due finestre e una porta finestra che affacciano su una terrazza comune. Dalla zona cucina si accede a destra alla zona notte dove un piccolo spazio disimpegna due ampie camere da letto separate da un bagno. La prima camera a sinistra ha due ampie finestre, la seconda camera, a destra del bagno, ha una porta finestra e una finestra. Anche il bagno è dotato di finestra. La copertura di questi ambienti come per la zona giorno ha l'andamento inclinato del tetto. Le aperture della zona notte si affacciano su via Indipendenza. Tornando nella sala-cucina sul lato sinistro si accede ad un locale di passaggio adibito a lavanderia con una porta finestra che

accede al terrazzo comune. La lavanderia funge anche da antibagno al secondo bagno dell'appartamento sempre dotato di finestra. Entrambi i servizi igienici sono dotati di doccia. Il terrazzo comune affaccia sui cortili interni dei fabbricati adiacenti. In corrispondenza della porta finestra della lavanderia è presente una tettoia in legno a copertura di una porzione del terrazzo comune. L'appartamento è orientato con la zona notte in direzione nord-est e con la zona giorno e il terrazzo a sud-ovest.

Il solaio dei locali segue l'andamento del tetto a falda inclinata e pertanto l'altezza interna dei locali varia da circa 260 a 384 cm nella zona giorno e da circa 266 a 378 cm nella zona notte con una altezza media di circa 322 cm.

#### Tipologia costruttiva e Finiture

L'appartamento è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione tra il 2007 e il 2010 che ha comportato il rifacimento degli impianti e una diversa distribuzione interna compreso la realizzazione di un secondo bagno a servizio dell'appartamento. Durante i lavori di ristrutturazione le nuove pareti non portanti sono state realizzate in cartongesso.

La struttura portante, come sopra descritto, è in muratura di mattoni pieni per tanti tratti finita a faccia vista sui prospetti della palazzina fronteggianti le vie pubbliche. I solai intermedi e quello di copertura sono in latero cemento.

Le facciate esterne della casa che non sono in mattoni a facciavista, sono intonacate con malta cementizia e dipinte in colore chiaro. La gronda è in lamiera di colore grigio e i pluviali sono in acciaio inossidabile.

Nell'appartamento le pareti e il soffitto sono tinteggiate in colore bianco con pittura acrilica.

I pavimenti in tutti gli ambienti della casa, compreso i due bagni e la lavanderia, sono in parquet di legno. I battiscopa sono in legno.

I serramenti esterni sono in alluminio di colore bianco a taglio termico con vetro camera di buona fattura e dotati di zanzariere. I serramenti sono dotati di avvolgibili in pvc di colore verde con cassetto in legno sporgente all'interno delle camere. Nelle due porte finestre che dalla cucina e dalla lavanderia affacciano sul terrazzo comune, invece dell'avvolgibile è presente un serramento cieco in pvc di colore verde. Nelle finestre che affacciano sul terrazzo comune è presente una inferriata metallica di colore grigio.

I serramenti interni sono in legno tamburato di colore bianco.

La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno di colore panna all'esterno e in melaminico bianco all'interno.

I bagni hanno rivestimento in ceramica nei colori del rosa e sanitari in ceramica di colore bianco, riscaldati con termoarredi.

La parete della lavanderia è rivestita con mattonelle in ceramica di colore chiaro.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti è di tipo tradizionale con termosifoni in alluminio. La caldaia murale alimentata a gas è posizionata nella lavanderia.

L'impianto elettrico è stato rifatto nell'ultima ristrutturazione del 2007.

Anche l'impianto idrico sanitario è stato rifatto sempre nel 2007.

L'appartamento è dotato di un impianto di climatizzazione estiva con due terminali, uno nella sala-cucina (posizionato sulla porta di ingresso) e uno nella camera da letto più grande; l'unità esterna è posizionata sulla parete esterna che prospetta sul terrazzo comune. Nella seconda camera da letto è presente una predisposizione per un terminale.

L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia.

L'appartamento è allacciato alla pubblica fognatura, all'acquedotto comunale e al gasdotto.

Si segnala che i due servizi igienici presentano le rispettive colonne di scarico all'esterno, in vista sulle facciate della palazzina. In particolare, lo scarico del bagno annesso alla lavanderia scende sul prospetto dell'area cortiva interna, mentre lo scarico del bagno principale scende lungo il prospetto su via Indipendenza utilizzando il pluviale della facciata.

Il terrazzo è pavimentato con mattonelle in cemento con finitura a ghiaietto e la ringhiera è in pannelli tipo orso grill di colore grigio.

In corrispondenza dell'uscita sul terrazzo è presente una tettoia in legno che garantisce una porzione di superficie coperta.

L'accesso al terrazzo è garantito anche da un ingresso autonomo dall'appartamento mediante la porta posta sul ballatoio di arrivo della scala comune.

La scala comune che conduce al piano secondo è accessibile da via Berzuini. Presenta pedate in pietra di prun e parapetto in ferro con corrimano in legno. Lungo la scala, su un pianerottolo intermedio sono posti i contatori dell'energia elettrica e del gas.

L'appartamento non è dotato di alcuna autorimessa o posto auto.

Criticità e Manutenzioni ordinarie

Lo stato di conservazione dell'appartamento è abbastanza buono stante la ristrutturazione avvenuta tra il 2007 e il 2010. In fase di sopralluogo è stata rilevato qualche fenomeno di muffa più o meno esteso nei potenziali ponti termici del solaio della copertura, particolarmente evidente nella camera da letto a sinistra del bagno, probabilmente dovuto a scarso isolamento termico della copertura e mancanza di areazione in quanto l'appartamento è chiuso e non abitato da molto tempo. Si suggerisce di tinteggiare le pareti interne con pittura a base di calce naturale che favorisca la traspirazione dei muri in quanto la calce ha un ph elevato che contrasta la formazione di batteri.

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.

## ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via Berzuini n. 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*...

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

... *omissis*... (Proprietà 1/1)

Il soggetto esecutato è di stato libero come attestato dal certificato di stato civile rilasciato dal comune di Sermide e allegato alla presente perizia.

## CONFINI

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'appartamento ubicato al piano secondo della palazzina sita in via R. Berzuini n. 2 a Sermide e identificato catastalmente al fg 14 mappale 200 sub 304 confina:

- a nord con il mappale 199 di fabbricato adiacente
- a est prospetta su via Indipendenza
- a sud confina con l'appartamento attiguo mappale 200 sub 302, con il pianerottolo del vano scala comune mappale 200 sub 310 e con il terrazzo comune mappale 200 sub 311
- a ovest affaccia sul terrazzo comune mappale 200 sub 311 e in parte sul vuoto del cortile interno tra i fabbricati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,92 mq	101,85 mq	1	101,85 mq	3,22 m	piano secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	200	304		A2	2	5 vani	103 mq	322,79 €	piano secondo	

### Corrispondenza catastale

In fase di avvio della perizia si è rilevata la mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale consistenti in:

- variazioni di alcune misure interne ed esterne nella posizione di porte, pareti e finestre
- una finestra e una porta finestra alternate nella posizione sul fronte del terrazzo comune

- la trasformazione di una finestra in porta finestra sul fronte di via Indipendenza
- la latrina comune riportata in planimetria sul terrazzo comune è inglobata nell'appartamento sub 301 del piano secondo

Si è proceduto pertanto a correggere e aggiornare la planimetria catastale attraverso la redazione di un DOCFA.

Al fine di indagare la posizione della latrina comune si è provveduto a scaricare la planimetria storica del 1954 dell'appartamento, allora identificato ai sub 8 e 9 del mappale 200 e si è visto che la latrina anche nel 1954 era nella posizione indicata nella planimetria catastale vigente in fase di pignoramento. Considerato però che oggi la latrina risulta inglobata nell'appartamento del mappale 200 sub 301, nella nuova planimetria non viene riproposta.

La nuova planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

La tettoia presente in corrispondenza dell'uscita sul terrazzo comune, avendo una profondità inferiore a 150 cm è considerata gronda e come tale non viene rappresentata in planimetria.

Si è proceduto anche alla redazione del DOCFA per la costituzione dei BCNC (beni comuni non censibili) legati all'appartamento pignorato:

vano scala comune mapp. 200 sub 310

terrazza comune mapp. 200 sub 311

La redazione di tale DOCFA ha consentito di adeguare alcuni errori presenti nell'Elaborato Planimetrico precedente dove erano inseriti i seguenti beni: mappale 200 sub 310, 311, 312 e 313 non rintracciabili nell'Elenco degli immobili e di fatto inesistenti.

Quindi sono stati cancellati i sub inesistenti e assegnati i subalterni corretti:

cortile comune altra casa sub 307

altro vano scala sub 308

terrazza comune sub 311

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è libero e non è abitato anche se risulta in parte arredato per la presenza di mobili nella cucina, armadi e letti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/2004 al 11/10/2006	... omissis...	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Egidio Ferrara	04/03/2004	1526	117
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Mantova	10/03/2004	3515	2253
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/10/2006 al 03/04/2025	... omissis...	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Egidio Ferrara	12/10/2006	8796	1995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Mantova	20/10/2006	17652	9704
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 03/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

... *omissis*...

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

... *omissis*...

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobile**

... *omissis*...

## NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Sermide e precisamente il Piano delle Regole Variante 1/2017 individua il bene in esame, nella tavola PR 08, all'interno del perimetro dei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE e precisamente negli "Edifici di cortina di recente edificazione".

Nella Disposizioni Attuative del Piano delle Regole all'art. 8 "NAF. Nucleo di Antica Formazione" sono riportate le modalità di intervento all'interno di tali ambiti. E all'art. 7-7.1 lettera f) è descritta la "ristrutturazione edilizia con vincolo parziale" di interesse per l'edificio in cui l'appartamento pignorato è inserito.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

### PRATICHE EDILIZIE

Presso l'ufficio tecnico del comune di Sermide sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie.

#### AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Agli atti risulta presentata una istanza di autorizzazione prot. 2026 del 24/4/1969 per modifiche interne all'appartamento e per variante sulla parte esterna tramite sostituzione delle finestre con imposte con altre nuove dotate di tapparelle avvolgibili e conservando le misure esistenti.

L'autorizzazione è stata rilasciata dal Sindaco di Sermide il 30/4/1969

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ DIA n. 9/2007 prot. 1156 del 15/2/2007

Richiedente ... *omissis*...

Ristrutturazione appartamento sito in via Berzuini, piano secondo

Fg 14 mappale 200 sub 8 e 9

Allegate tavole grafiche di stato di fatto, progetto e comparativa

DENUNCIA di fine lavori prot. 2509 dell' 11/3/2010

Con tale denuncia viene comunicato il termine dei lavori al 26/2/2010 e vengono descritte lievi varianti, non essenziali, apportate al progetto originario consistenti in diversa distribuzione interna per la creazione di una camera da letto dove era prevista la cucina e demolizione di una muratura per la creazione di una nuova cucina in collegamento con il soggiorno.

AGIBILITÀ n. 4/2010

Istanza di Agibilità presentata l'11/3/2010 prot. 2510

in riferimento alla DIA n. 9/2007 prot. 1156 del 15/2/2007

Alla istanza di agibilità risultano allegati i seguenti documenti:

- dichiarazione di conformità impianti tecnologici, idrico, riscaldamento, gas, scarichi ed elettrici
- accatastamento - planimetria catastale dell'appartamento identificato al fg 14 mappale 200 sub 304
- scheda per allaccio scarichi in pubblica fognatura

Il Certificato di Agibilità n. 4/2010 è stato rilasciato in data 14/4/2010

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le opere eseguite in difformità si qualificano principalmente come Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 3 c. 1 lettera b) del DPR 380/2001.

La realizzazione delle opere difformi in condizioni ordinarie è assoggettata a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001. Ai fini della sanatoria è necessario presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività che al comma 1) recita:

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

Le opere oggetto di sanatoria sono le variazioni di misure, lo scambio di posizione tra finestra e porta finestra nella sala - cucina e la formazione di porta finestra in luogo della finestra nella camera da letto.

La sanzione pecuniaria si attesta sul valore minimo di € 1.032,00 in quanto si ritiene che tali modifiche non abbiano apportato aumento di valore venale dell'immobile.

La sanatoria deve essere presentata per risolvere le difformità tra lo stato attuale e lo stato contenuto nel progetto della DIA, stato finale prot. 2509/2010, reso agibile con Certificato di Agibilità n. 4/2010.

L'oblazione calcolata in base al comma 1 dell'art. 37 del DPR 380/2001 è pari a 1.032,00 euro.

Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria prevedono anche le competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria che compreso i diritti di segreteria si possono arrotondare a circa 1.468,00 euro per totali 2.500 euro.

In merito invece alla tettoia la stessa deve essere rimossa e non può essere oggetto di sanatoria.

Si osserva che la planimetria catastale è stata aggiornata con lo stato dei luoghi per consentire la vendita dell'immobile pignorato. La tettoia, di profondità inferiore a 150 cm e considerata gronda, non è stata inserita

nella nuova planimetria catastale.

Si raccomanda di provvedere tempestivamente alla demolizione della piccola tettoia posta in corrispondenza dell'uscita dalla lavanderia sul terrazzo comune in quanto non sanabile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via Berzuini n. 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 304, Categoria A2

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

La presente perizia di stima immobiliare ha l'obiettivo di determinare il più probabile valore economico del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare consistente in un appartamento all'interno della palazzina condominiale in via Berzuini n. 2 a Sermide al piano secondo. Il bene costituisce un lotto unico per la vendita.

L'appartamento al piano secondo è posto all'interno della palazzina, con varie unità abitative, sita in via Berzuini nel centro storico di Sermide, in prossimità delle piazze del paese e costruita intorno agli anni Cinquanta del secolo scorso.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono in forza di una ristrutturazione eseguita tra il 2007 e il 2010 con rifacimento degli impianti, dei servizi igienici, dei serramenti che ha prodotto un generale rinnovamento dell'immobile.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:

caratteristiche estrinseche

- o la palazzina, in cui l'appartamento è inserito, conserva i caratteri dell'architettura degli anni Cinquanta del 900. L'aspetto esteriore dei tre prospetti sulle tre vie pubbliche è ancora molto piacevole nonostante alcune modifiche apportate al sistema di aperture
- o il portico è presente al piano terra della palazzina su due lati affacciati sulle vie pubbliche
- o la palazzina è situata nel centro storico del paese e nelle immediate vicinanze delle piazze e delle aree a parcheggio
- o al piano secondo si trova un terrazzo comune

caratteristiche intrinseche

- o ambienti tutti ben aerati e illuminati
- o altezza media interna dei locali pari a metri 3,22
- o presenza di due servizi igienici con doccia
- o mancanza di autorimessa di dimensioni minime
- o serramenti esterni di buona fattura

Osservazioni

Efficienza energetica

L'edificio è sprovvisto di tutti i requisiti di efficienza energetica che ormai, negli ultimi anni, in forza delle

vigenti normative in materia, vengono richiesti in tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia e che servono ad ottenere un volume edilizio con un ridotto consumo di energia in virtù delle scelte progettuali adottate (ad esempio mancano i pannelli solari e/o fotovoltaici).

Superficie commerciale lotto 1

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 101,85.

Si è proceduto anche alla valutazione dei valori proposti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare (interrogazione secondo semestre 2024), che per le destinazioni residenziali relativamente al Comune di Sermide, fascia "Centrale/SERMIDE, microzona catastale "1", per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 500,00 e un massimo di € 800,00 al metro quadrato.

I valori esposti forniscono un quadro dell'intervallo di valori commerciali rilevati nel comune.

#### Conclusioni

L'appartamento offre spazi abitativi confortevoli nella distribuzione degli ambienti interni; gode di un terrazzo comune e anche se non è dotato di una autorimessa, nelle immediate vicinanze ci sono parcheggi pubblici gratuiti.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire un valore unitario pari ad €/mq 700,00.

Si assume un valore unitario di €/mq 700,00 da applicare alla superficie commerciale:  
superficie lorda commerciale mq 101,85

$700,00 \text{ €/mq} \times 101,85 \text{ mq} = \text{€ } 71.295,00$

VALORE: € 71.295,00

A dedurre gli oneri per la sanatoria edilizia € 2.500,00

VALORE ATTUALE = € 71.295,00 - 2.500,00 = 68.795,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sermide e Felonica (MN) - via Berzuini n. 2	101,85 mq	700,00 €/mq	€ 71.295,00	100,00%	€ 71.295,00
Valore di stima:					€ 71.295,00
A dedurre costo della sanatoria edilizia compreso spese tecniche					€ 2.500,00
Valore					68.795,00
<b>VALORE DI STIMA DEFINITIVO</b>					<b>68.800,00</b>

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 08/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Moffa Rosanna

12 di 16

1. N° 1 Altri allegati - 2004 trascrizione regg. 2253-3515 compravendita ei 137/2024 (Aggiornamento al 06/04/2025)
2. N° 1 Altri allegati - 2006 trascrizione regg. 9704-17652 compravendita ei 137/2024 (Aggiornamento al 06/04/2025)
3. N° 1 Altri allegati - 2006 iscrizione regg. 4733-17653 ipoteca volontaria (Aggiornamento al 06/04/2025)
4. N° 1 Altri allegati - 2008 iscrizione regg. 2329-10319 ipoteca volontaria (Aggiornamento al 06/04/2025)
5. N° 1 Altri allegati - 2024 trascrizione regg. 7052-9531 pignoramento (Aggiornamento al 06/04/2025)
6. N° 1 Altri allegati - Certificato stato di famiglia e stato civile (Aggiornamento al 06/04/2025)
7. N° 1 Concessione edilizia - 1969 istanza per modifica edilizie (Aggiornamento al 06/04/2025)
8. N° 1 Concessione edilizia - 1969 licenza edilizia (Aggiornamento al 06/04/2025)
9. N° 1 Concessione edilizia - 2007 DIA cartella pratica edilizia 0001 (Aggiornamento al 06/04/2025)
10. N° 1 Concessione edilizia - 2007 DIA domanda compilata 0002 (Aggiornamento al 06/04/2025)
11. N° 1 Concessione edilizia - 2007 DIA stato finale 0003 (Aggiornamento al 06/04/2025)
12. N° 1 Concessione edilizia - 2007 DIA elaborati stato di fatto e di progetto 0004 (Aggiornamento al 06/04/2025)
13. N° 1 Concessione edilizia - 2007 DIA elaborati di progetto con raffronto stato di fatto 0005 (Aggiornamento al 06/04/2025)
14. N° 1 Concessione edilizia - 2007 DIA Planimetrie stato finale con raffronto progetto approvato 0006 (Aggiornamento al 06/04/2025)
15. N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 2010 Agibilità cartella pratica 0001 (Aggiornamento al 06/04/2025)
16. N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 2010 Agibilità edilizia + certificati di conformità + planimetria catastale (Aggiornamento al 06/04/2025)
17. N° 1 Altri allegati - planimetria con evidenziate difformità edilizie attuali (Aggiornamento al 06/04/2025)
18. N° 1 Planimetrie catastali - 1954 planimetria storica fg 14 mappale 200 sub 8 (Aggiornamento al 06/04/2025)
19. N° 1 Planimetrie catastali - 1954 planimetria storica fg 14 mappale 200 sub 9 (Aggiornamento al 06/04/2025)
20. N° 1 Planimetrie catastali - 2024 planimetria catastale fg 14 mappale 200 sub 304 in fase di pignoramento (Aggiornamento al 06/04/2025)
21. N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa fg 14 mappale 200 (Aggiornamento al 06/04/2025)

22. N° 1 Visure e schede catastali - documento catastale in cartella compressa fg 14 mappale 200 sub 304 (Aggiornamento al 06/04/2025)
23. N° 1 Altri allegati - scheda di controllo ei 137/2024 (Aggiornamento al 06/04/2025)
24. N° 1 Foto - documentazione fotografica - parte prima appartamento e terrazzo comune (Aggiornamento al 06/04/2025)
25. N° 1 Foto - documentazione fotografica - parte seconda scala comune e vedute esterne (Aggiornamento al 06/04/2025)
26. N° 1 Altri allegati - Relazione di Perizia oscurata fg 14 mappale 200 sub 304 - ei 137/2024 Sermide (Aggiornamento al 06/04/2025)
27. N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo per la pubblicità fg 14 mappale 200 sub 304 - ei 137/2024 Sermide (Aggiornamento al 06/04/2025)
28. N° 1 Visure e schede catastali - DOCFA appartamento fg 14 mappale 200 sub 304 (Aggiornamento al 06/04/2025)
29. N° 1 Visure e schede catastali - DOCFA BCNC fg 14 mappale 200 sub 310 e 311 (Aggiornamento al 06/04/2025)
30. N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fg 14 mappale 200 sub 304 (Aggiornamento al 06/04/2025)
31. N° 1 Visure e schede catastali - ricevuta avvenuta denuncia di variazione BCNC fg 14 mappale 200 sub 310 e 311 (Aggiornamento al 08/04/2025)
32. N° 1 Visure e schede catastali - ricevuta avvenuta denuncia di variazione fg 14 mappale 200 sub 304 (Aggiornamento al 08/04/2025)



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - via Berzuini n. 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 304, Categoria A2	<b>Superficie</b>	101,85 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento al secondo piano di una palazzina nel centro urbano di Sermide risalente agli anni cinquanta. L'accesso alla palazzina avviene da Via Berzuini n. 2 e nel piccolo corridoio di ingresso è localizzata la scala che conduce ai piani. L'appartamento si trova al secondo e ultimo piano. La palazzina è stata costruita in muratura portante di mattoni pieni con un porticato a piano terra sui tre lati prospicienti le vie pubbliche di via Indipendenza, via Berzuini e via Mameli. Si sviluppa su tre livelli, piano terra e due piani in elevazione, e le facciate sono scandite da un sistema di aperture di finestre, logge e balconi. Nel tempo sono state apportate delle modifiche al sistema delle facciate che hanno compromesso il ritmo ordinato delle aperture e la continuità del portico. È evidente la chiusura delle logge, la trasformazione di alcune finestre in porte finestre e la chiusura del portico su via Mameli, occupato da locali adibiti ad attività commerciali. Le facciate sono in parte intonacate e in parte realizzate con mattoni faccia vista che conferiscono alla palazzina, malgrado le trasformazioni subite, l'aspetto gradevole dell'architettura di metà novecento. Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue: fg 14mappale 200sub 304categoria A25 vani In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale consistenti in: •variazioni di alcune misure interne ed esterne nella posizione di porte, pareti e finestre •una finestra e una porta finestra alternate nella posizione sul fronte del terrazzo comune •la trasformazione di una finestra in porta finestra sul fronte di via Indipendenza •la latrina comune riportata in planimetria sul terrazzo comune è inglobata nell'appartamento sub 301 del piano secondo Si è proceduto pertanto a correggere e aggiornare la planimetria catastale attraverso la redazione di un DOCF. L'identificazione catastale dell'appartamento è rimasta invariata al fg 14mappale 200sub 304categoria A25 vani Distribuzione interna La porta di ingresso dell'appartamento conduce in un ambiente unico di sala e cucina, illuminato da due finestre e una porta finestra che affacciano su una terrazza comune. Dalla zona cucina si accede a destra alla zona notte dove un piccolo spazio disimpegna due ampie camere da letto separate da un bagno. La prima camera a sinistra ha due ampie finestre, la seconda camera, a destra del bagno, ha una porta finestra e una finestra. Anche il bagno è dotato di finestra. La copertura di questi ambienti come per la zona giorno ha l'andamento inclinato del tetto. Le aperture della zona notte si affacciano su via Indipendenza. Tornando nella sala-cucina sul lato sinistro si accede ad un locale di passaggio adibito a lavanderia con una porta finestra che accede al terrazzo comune. La lavanderia funge anche da antibagno al secondo bagno dell'appartamento sempre dotato di finestra. Entrambi i servizi igienici sono dotati di doccia. Il terrazzo comune affaccia sui cortili interni dei fabbricati adiacenti. In corrispondenza della porta finestra della lavanderia è presente una tettoia in legno a copertura di una porzione del terrazzo comune. L'appartamento è orientato con la zona notte in direzione nord-est e con la zona giorno e il terrazzo a sud-ovest. Il solaio dei locali segue l'andamento del tetto a falda inclinata e pertanto l'altezza interna dei locali varia da circa 260 a 384 cm nella zona giorno e da circa 266 a 378 cm nella zona notte con una altezza media di circa 322 cm. Tipologia costruttiva e Finiture L'appartamento è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione tra il 2007 e il 2010 che ha comportato il rifacimento degli impianti e una diversa distribuzione interna compreso la realizzazione di un secondo bagno a servizio dell'appartamento. Durante i lavori di ristrutturazione le nuove pareti non portanti sono state realizzate in cartongesso. La struttura portante, come sopra descritto, è in muratura di mattoni pieni per tanti tratti finita a faccia vista sui prospetti della palazzina fronteggianti le vie pubbliche. I solai intermedi e quello di copertura sono in latero cemento. Le facciate esterne della casa che non sono in mattoni a facciavista, sono intonacate con malta cementizia e dipinte in colore chiaro. La gronda è in lamiera di colore grigio e i pluviali sono in acciaio inossidabile. Nell'appartamento le pareti e il soffitto sono tinteggiati in colore bianco con pittura acrilica. I pavimenti in tutti gli ambienti della casa, compreso i due bagni e la lavanderia, sono in parquet di legno. I battiscopa sono in legno. I serramenti esterni sono in alluminio di colore bianco a taglio termico con vetro camera di buona fattura e dotati di zanzariere. I serramenti sono dotati di avvolgibili in pvc di colore verde con cassonetto in legno sporgente all'interno delle camere. Nelle due porte finestre che dalla cucina e dalla lavanderia affacciano sul terrazzo comune, invece dell'avvolgibile è presente un serramento cieco in pvc di colore verde. Nelle finestre che affacciano sul terrazzo comune è presente una inferriata metallica di colore grigio. I serramenti interni sono in legno tamburato di colore bianco. La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno di colore panna all'esterno e in melaminico bianco all'interno. I bagni hanno rivestimento</p>		

  	<p>in ceramica nei colori del rosa e sanitari in ceramica di colore bianco, riscaldati con termoarredi. La parete della lavanderia è rivestita con mattonelle in ceramica di colore chiaro. L'impianto di riscaldamento degli ambienti è di tipo tradizionale con termosifoni in alluminio. La caldaia murale alimentata a gas è posizionata nella lavanderia. L'impianto elettrico è stato rifatto nell'ultima ristrutturazione del 2007. Anche l'impianto idrico sanitario è stato rifatto sempre nel 2007. L'appartamento è dotato di un impianto di climatizzazione estiva con due terminali, uno nella sala-cucina (posizionato sulla porta di ingresso) e uno nella camera da letto più grande; l'unità esterna è posizionata sulla parete esterna che prospetta sul terrazzo comune. Nella seconda camera da letto è presente una predisposizione per un terminale. L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia. L'appartamento è allacciato alla pubblica fognatura, all'acquedotto comunale e al gasdotto. Si segnala che i due servizi igienici presentano le rispettive colonne di scarico all'esterno, in vista sulle facciate della palazzina. In particolare, lo scarico del bagno annesso alla lavanderia scende sul prospetto dell'area cortiva interna, mentre lo scarico del bagno principale scende lungo il prospetto su via Indipendenza utilizzando il pluviale della facciata. Il terrazzo è pavimentato con mattonelle in cemento con finitura a ghiaietto e la ringhiera è in pannelli tipo orso grill di colore grigio. In corrispondenza dell'uscita sul terrazzo è presente una tettoia in legno che garantisce una porzione di superficie coperta. L'accesso al terrazzo è garantito anche da un ingresso autonomo dall'appartamento mediante la porta posta sul ballatoio di arrivo della scala comune. La scala comune che conduce al piano secondo è accessibile da via Berzuini. Presenta pedate in pietra di prun e parapetto in ferro con corrimano in legno. Lungo la scala, su un pianerottolo intermedio sono posti i contatori dell'energia elettrica e del gas. L'appartamento non è dotato di alcuna autorimessa o posto auto. Criticità e Manutenzioni ordinarie Lo stato di conservazione dell'appartamento è abbastanza buono stante la ristrutturazione avvenuta tra il 2007 e il 2010. In fase di sopralluogo è stata rilevato qualche fenomeno di muffa più o meno esteso nei potenziali ponti termici del solaio della copertura, particolarmente evidente nella camera da letto a sinistra del bagno, probabilmente dovuto a scarso isolamento termico della copertura e mancanza di areazione in quanto l'appartamento è chiuso e non abitato da molto tempo. Si suggerisce di tinteggiare le pareti interne con pittura a base di calce naturale che favorisca la traspirazione dei muri in quanto la calce ha un ph elevato che contrasta la formazione di batteri.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
<b>VALORE DI STIMA</b>	al netto delle riduzioni per la sanatoria edilizia in perizia descritte: <b>euro 68.800,00</b>

