

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Canova Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2024 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 410.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 03/09/2024, il sottoscritto Ing. Canova Alessandro, con studio in Via Curtatone Montanara, 19 - 46044 - Goito (MN), email alessandrocanovaprogetti@gmail.com, PEC alessandro.canova1@ingpec.eu, Tel. 0376 1817023, Fax 0376 1817023, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero 13

DESCRIZIONE

La perizia riguarda un complesso produttivo destinato alla realizzazione di stampi per vetrerie, con prevalenza di attività da "tornitore", la struttura è composta da laboratori, magazzini, uffici, spogliatoi con servizi e mensa, si sviluppa principalmente a piano terra. L'accesso avviene da area comune, e antistante alla zona uffici/reception sono presenti parcheggi ad uso esclusivo.

La vendita del bene 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.

La Certificazione Notarile, parte da atto di Conferimento in società del 24/09/1985, trascritto il 10/10/1985 a Ostiglia (MN), pertanto risale ad una data antecedente di almeno vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 24/07/2024.

Agli atti non si riscontra la presenza di visure catastali storiche e attuali ed estratti di mappa, per cui vi provvede all'allegazione il sottoscritto.

Nella Certificazione Notarile sostitutiva, sono indicati i dati catastali all'atto del pignoramento e storici, poi aggiornati dal sottoscritto.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato ma trattandosi di società si

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

Il bene in oggetto confina da nord in senso orario con le particelle del foglio 25, numero 106, 163, 120, altri subalterni della particella 70, Bene comune non censibile particella 121 sub. 1 e più oltre particella 585, a seguire particelle 101, 184, nuovamente particella 101, particella 225, nuovamente particella 101, particella 597, strada Viazzuolo, particella 100, 98, 108, 103 e 102

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Uffici direzionali	280,00 mq	351,00 mq	1	351,00 mq	0,00 m	
Cortile esclusivo	2577,00 mq	2577,00 mq	0,10	257,70 mq	0,00 m	
Spogliatoi	112,00 mq	141,00 mq	0,8	112,80 mq	0,00 m	
Magazzino inagibile	70,00 mq	85,00 mq	0,25	21,25 mq	0,00 m	
Laboratori e Magazzini	2200,00 mq	2739,00 mq	0,5	1369,50 mq	0,00 m	
Tettoia	43,00 mq	43,00 mq	0,15	6,45 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2118,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2118,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'atto della notifica del pignoramento avvenuta il 29/05/2024, parte esecutata era intestataria degli immobili oggetto di pignoramento in forza di atto trascritto in data 01/08/2013

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	70	10		D7	1705			24148,88 €		

Corrispondenza catastale

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

E' comune al bene in oggetto la particella 121 sub. 1 al Foglio 25 classificata B.C.N.C.

PRECISAZIONI

Si precisa che la particella 173, isolata all'interno del bene oggetto di perizia, non fa parte dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Buona parte della copertura risulta danneggiata da eventi atmosferici (grandine) e sono presenti diffuse e significative infiltrazioni. Un intervento di riparazione, che prevede la bonifica mediante rimozione e incapsulamento delle lastre di copertura e la fornitura di nuove lastre in lamiera 6/10 è stimato in € 150.000 oltre iva

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti promiscuità/servitù:

CONTATORE METANO SITO IN VIA PROGRESSO, a servizio dell'Abitazione al Foglio 25 Mapp. 70 Sub.1, cat. A/2, presenta tubazioni fissate esternamente alle mura dei Capannoni oggetto di perizia;

CONTATORE ACQUA COMUNALE, dell'Abitazione sopra riportata, alimenta anche parte Capannoni e uffici oggetto di perizia;

INTERRUTTORI IMPIANTO ELETTRICO CAPANNONI oggetto di perizia sono presenti nel garage dell'abitazione
Fg.25, Mapp.70, Sub.5, Cat. C/6

Non risulta che i beni siano gravati da censo, livello e uso civico

Non risulta che il bene sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1985 al 30/04/1999	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manetto Francesco	24/09/1985	43607	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Mantova	10/10/1985	7146	4777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/1999 al 18/09/2008	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Caccavalle Ciro	30/04/1999	14467	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/05/1999	5921	4083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/09/2008 al 31/07/2013	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tortora Federico	18/09/2008	20980	5290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Mantova	24/09/2008	13914	8200
		Registrazione			
Dal 31/07/2013	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tortora Federico	31/07/2013	28298	9764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Mantova	01/08/2013	7954	5608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a Mantova il 29/07/2005
Reg. gen. 11994 - Reg. part. 3031
Quota: 1/1
Importo: € 1.575.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Mantova il 03/12/2008
Reg. gen. 17354 - Reg. part. 3732

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 24/07/2024

Reg. gen. 10166 - Reg. part. 7497

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, con terreno di pertinenza esclusivo inferiore a 5.000 mq. (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso atti effettuato presso il comune di Ostiglia sono state rinvenute le pratiche di seguito elencate:

- Pratica edilizia n° 115 del 1969 per la costruzione di fabbricato per il servizio operai ed ampliamento capannone industriale, per la quale è stata rilasciata in data 29/11/1969 licenza di costruzione n° 115/1969 e certificato di agibilità n° 115/1969 in data 24/03/1972,
- Pratica edilizia n° 52 del 1971 per la costruzione di recinzione in calcestruzzo in via Abetone nord per la quale è stata rilasciata in data 12/06/1971 licenza di costruzione n° 52/1971,
- Pratica edilizia n° 56 del 1976 per la costruzione di recinzione, per la quale è stata rilasciata licenza di costruzione 56/76 in data 18/06/1976 - con prescrizioni,
- Pratica edilizia n° 47 del 1983, per ampliamento laboratorio, per la quale è stata rilasciata Concessione edilizia n° 47/83 del 08/09/1983 e agibilità n° 47/83 in data 10/05/1984,
- Pratica edilizia n° 52 del 1986 per la realizzazione di soppalco in ferro internamente al laboratorio, per la quale è stata rilasciata in data 18/08/1986 concessione edilizia 52/86,
- Pratica edilizia n° 162 del 1986, per la concessione edilizia in sanatoria a seguito di CONDONO prot. 17020 del 28/03/1986
- Pratica edilizia 48 del 1988 per la costruzione di capannone di collegamento dei due corpi di fabbrica già esistenti in via A. Brennero nord n° 3, per la quale è stata rilasciata la Concessione edilizia n° 48/88 in data 18/10/1988,
- Pratica edilizia n° 9 del 1991 per cabina elettrica in C.A.V. (non concessionata e non realizzata)
- Pratica edilizia n° 6 del 1997 per la costruzione di corpo di fabbrica per futuro uso cabina elettrica (non concessionata e non realizzata)

Dal confronto tra le tavole allegate ai titoli abilitativi rilasciati e lo stato di fatto sono state riscontrate difformità solo in parte rientranti nelle tolleranze di cui all'articolo 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Sono state rilevate diverse disposizioni interne per modifiche alle tramezzature esistenti in parte a seguito di demolizioni per l'allargamento di locali ed in parte necessari alla formazione di nuovi ambienti di lavoro, è stata rilevata una tettoia a collegamento di due distinti corpi di fabbrica, è stata rilevata la presenza di ampliamenti a ridosso del confine con la particella 163 (non inseriti in mappa e non accatastati perchè non sanabili).

Con una valutazione sommaria, da assumere come parametro indicativo di riferimento, si stimano in € 10.0000 i costi necessari alla regolarizzazione delle difformità, tale somma comprende competenze tecniche, sanzioni, diritti di segreteria e costi di demolizione e messa in pristino delle opere non sanabili. La somma stimata non comprende l'iva.

Questa stima di costo dovrà essere valutata con maggior cura durante la fase esecutiva della pratica di sanatoria e valutata nel dettaglio con gli uffici competenti del comune di Ostiglia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la natura del bene oggetto di esecuzione, si è valutata la formazione di un unico lotto

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero 13

La perizia riguarda un complesso produttivo destinato alla realizzazione di stampi per vetrerie, con prevalenza di attività da "tornitore", la struttura è composta da laboratori, magazzini, uffici, spogliatoi con servizi e mensa, si sviluppa principalmente a piano terra. L'accesso avviene da area comune, e antistante alla zona uffici/reception sono presenti parcheggi ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 70, Sub. 10, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 635.610,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Ostiglia (MN) - Strada	2118,70 mq	300,00 €/mq	€ 635.610,00	100,00%	€ 635.610,00

Abetone Brennero 13				
Valore di stima:				€ 635.610,00

Valore di stima: € 635.610,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	150000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Arrotondamenti	2049,00	€

Valore finale di stima: € 410.000,00

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Rilevo che la particella 173 interamente confinante con i beni in perizia, non fa parte dei beni pignorati.

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.

Goito, li 25/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 9 Altri allegati - Risultanze dell'accesso atti
- ✓ Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Foglio riassuntivo dei dati catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale attuale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero 13

La perizia riguarda un complesso produttivo destinato alla realizzazione di stampi per vetrerie, con prevalenza di attività da "tornitore", la struttura è composta da laboratori, magazzini, uffici, spogliatoi con servizi e mensa, si sviluppa principalmente a piano terra. L'accesso avviene da area comune, e antistante alla zona uffici/reception sono presenti parcheggi ad uso esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 70, Sub. 10, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di bene censito al catasto fabbricati, con terreno di pertinenza esclusivo inferiore a 5.000 mq. (articolo 30 comma 2, D.P.R. 380/2001).

Prezzo base d'asta: € 410.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 410.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 70, Sub. 10, Categoria D7	Superficie	2118,70 mq
Stato conservativo:	Buona parte della copertura risulta danneggiata da eventi atmosferici (grandine) e sono presenti diffuse e significative infiltrazioni. Un intervento di riparazione, che prevede la bonifica mediante rimozione e incapsulamento delle lastre di copertura e la fornitura di nuove lastre in lamiera 6/10 è stimato in € 150.000 oltre iva		
Descrizione:	La perizia riguarda un complesso produttivo destinato alla realizzazione di stampi per vetrerie, con prevalenza di attività da "tornitore", la struttura è composta da laboratori, magazzini, uffici, spogliatoi con servizi e mensa, si sviluppa principalmente a piano terra. L'accesso avviene da area comune, e antistante alla zona uffici/reception sono presenti parcheggi ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a Mantova il 29/07/2005
Reg. gen. 11994 - Reg. part. 3031
Quota: 1/1
Importo: € 1.575.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Mantova il 03/12/2008
Reg. gen. 17354 - Reg. part. 3732
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a MANTOVA il 24/07/2024
Reg. gen. 10166 - Reg. part. 7497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura