

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iattoni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 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
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.300,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 26/08/2024, il sottoscritto Arch. Iattoni Stefano, con studio in Via Tazzoli, 7 - 46100 - Mantova (MN), email architetto@stefanoiattoni.it, PEC stefano.iattoni@archiworldpec.it, Tel. 347 9482538, Fax 0376 325497, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Giacomo Matteotti 24

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Matteotti 24", sita in Comune di Poggio Rusco (MN) in Via Giacomo Matteotti n. 24, e precisamente: appartamento composto al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno ed al piano terzo (sottotetto) un vano soffitta, il tutto con accesso dal vano scala ed altri spazi di pertinenza comune. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Giacomo Matteotti 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa, tuttavia, che il sottoscritto perito ha provveduto a richiedere, per ciascun soggetto indicato nell'unico titolo di provenienza, l'estratto per riassunto dell'atto di nascita. Da detti estratti si evince che sia la signora **** Omissis **** che la signora **** Omissis **** al momento dell'acquisto erano di stato civile libero.

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

Confini della porzione al piano secondo: vano scala comune, altre unità di cui alla p.lla 142, sottostanti cortile comune e Piazza 10 Maggio.

Confini della soffitta: soffitta morta, corridoio comune, soffitta di altrui proprietà e sottostante cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	82,50 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,00 m	2
Soffitta	17,50 mq	20,00 mq	0,33	6,60 mq	1,50 m	3
Totale superficie convenzionale:				100,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,60 mq		

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità residenziale il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Attualmente l'immobile risulta censito dei Fabbricati del Comune di Poggio Rusco come segue:

- Fg. 12 mapp. 142 sub. 11, Corso Giacomo Matteotti n. 26, piano:2-3, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, superficie catastale mq 106, R.C. Euro 387,34 in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura dei dati di superficie, del 09 novembre 2015.

In precedenza l'immobile risultava censito dei Fabbricati del Comune di Poggio Rusco come segue:

- Fg. 12 mapp. 142 sub. 11, Corso Giacomo Matteotti n. cm, piano:2-3, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, R.C. Euro 387,34 in forza della denuncia d'ufficio di variazione toponomastica del 02 settembre 2015 (n. 25079.1/2015);

- Fg. 12 mapp. 142 sub. 11, Piazza Zibordi n. cm, piano:2-3, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, R.C. Euro 387,34 in forza della denuncia di variazione del 29 agosto 2013, Pratica n. MN0075978, in atti da pari data (n. 22230.1/2013);

- Fg. 12 mapp. 142 sub. 11, Piazza Zibordi n. cm, piano:P2-3, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, R.C. Lire 750.000 in forza della variazione del quadro tariffario del 01 gennaio 1992;

- Fg. 12 mapp. 142 sub. 11, Piazza Zibordi n. cm, piano:P2-3, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, R.C. Euro 0.68 (Lire 1.320) da impianto del 30 giugno 1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	142	11		A2	2	5 vani	106 mq	387,34 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Si precisa inoltre che, in riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), punto e), sulle planimetrie agli atti sono presenti piccole imprecisioni grafiche quali la posizione e dimensione esatta di alcune finestre ma che le stesse, come indicato sulla succitata circolare stessa, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità e non sono incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti, e conseguentemente sulla attribuzione della categoria e della classe.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso ed il recesso pedonale all'unità in oggetto avviene dal vano scala comune attraverso il portico antistante il fabbricato sul fronte principale, con affaccio diretto su Via Giacomo Matteotti.

Si rimanda inoltre a quanto meglio riportato al capitolo "Parti Comuni" ed al Capitolo "Vincoli ed oneri condominiali".

STATO CONSERVATIVO

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Come si evince dal titolo di provenienza competono al Bene in oggetto le quote proporzionali sulle parti comuni e condominiali quali definite dall'art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza, tra cui in particolare i BCNC che costituiscono Ingresso, Vano Scala e Porticato ad uso pubblico comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione depositata in atti, dalle visure ipotecarie e dal titolo di provenienza, non risultano gravare sull'immobile diritti di servitù, censo, livello ed usi civici. Si rimanda inoltre a quanto indicato al capitolo "Parti comuni".

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto risulta inserito in un quartiere urbano centrale del comune di Poggio Rusco; il contesto è caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali di tipo mono e plurifamiliare e da piccole attività commerciali al piano terra. Il lotto si colloca sul fronte strada con affaccio diretto su Via Giacomo Matteotti e posteriormente con affaccio verso Largo Kennedy.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è di tipo a cortina di carattere condominiale, con porticato pubblico antistante il fabbricato stesso; l'accesso pedonale avviene liberamente dalla pubblica via attraverso il suddetto porticato, su cui affaccia l'ingresso comune sul fronte principale, che conduce al relativo corpo scala interno a servizio dei vari piani alle rispettive unità residenziali.

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato:

- immobile costituito da tre piani fuori terra più sottotetto;
- copertura a capanna, con struttura in laterocemento (travi varese e tavelloni), e sovrastante manto di copertura in tegole, dotato di canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata;
- tipologia tradizionale mista con muratura in laterizio e pilastri di calcestruzzo armato, solai in laterocemento e finitura esterna ad intonaco "civile" e tinteggiatura;
- portico pubblico pavimentato in marmo e pilastri rivestiti in marmo;
- marciapiede perimetrale che circonda il fabbricato con pavimentazione in porfido posato longitudinalmente senza battiscopa;
- porta di accesso al vano scala condominiale in legno a due ante battenti e sopraluce vetrato;
- vano scala comune dotato di rampe scala in calcestruzzo armato, pedata rivestita in marmo, ringhiera e corrimano metallici.

Caratteristiche costruttive dell'unità residenziale al secondo piano in oggetto (di cui al fg. 12, p.lla 142, sub. 11):

- porta di ingresso di tipo tradizione in legno impiallacciato;
- finestre esterne con "doppi vetri" aventi telaio interno in legno e singolo vetro, telaio esterno in alluminio e singolo vetro, dotati di sistema di oscuramento del tipo a tapparella avvolgibile in pvc, e rivestimento di spalle e bancali in marmo;
- porte interne ad anta a battente in legno con specchiatura vetrata;
- pareti interne in muratura tradizionale intonacata con tinteggiatura e battiscopa in legno;
- pavimentazione interna in ceramica/marmette di vario formato posata ortogonalmente con fuga;
- pavimentazione e rivestimenti del bagno in ceramica formato rispettivamente 20 x 20 cm posati con fuga fino

ad un'altezza di 1,80 mt circa;

- servizi igienici del bagno dotati di water, bidet, lavabo e vasca con rubinetteria di differente tipologia;
- impianto termico di riscaldamento dotato di generatori autonomi a gas, tipo termoconvettori, posizionati nei singoli ambienti, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto di produzione acqua calda sanitaria composto da boiler elettrico pensile posizionato nel vano soffitta, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto di climatizzazione del tipo a parete "split" con singolo terminale posto nel corridoio e con motore esterno posizionato nel vano soffitta, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto elettrico, realizzato sottotraccia, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- vano soffitta posto al terzo piano, raggiungibile attraverso il vano scala comune, dotato di cancello in legno a battente, con finiture della pavimentazione, pareti e soffitto "al grezzo".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi: tali soggetti (**** Omissis **** e **** Omissis ****) in sede di sopralluogo hanno prodotto copia dei seguenti documenti:

- 1) contratto di comodato gratuito sottoscritto dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal debitore esecutato;
- 2) contratto preliminare di compravendita sottoscritto dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal debitore esecutato.

Il sottoscritto perito incaricato ha provveduto ad effettuare verifica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di registrazione e di pubblicità, dell'esistenza di qualsivoglia contratto sottoscritto dal debitore esecutato riguardante l'immobile in oggetto ma da quanto risultato la ricerca ha dato esito negativo (come da report allegato); non risultano pertanto esservi nè contratti registrati nè trascritti presso i registri immobiliari.

Si precisa che presso l'anagrafe del comune di Poggio Rusco i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano entrambi residenti in Via Giacomo Matteotti 24 in Poggio Rusco.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Come risulta dal certificato notarile depositato in atti, nonché dall'aggiornamento ipotecario eseguito dal sottoscritto:

- 1) Sin da oltre il ventennio l'immobile apparteneva alle signore **** Omissis **** quanto al diritto di nuda proprietà, e **** Omissis **** quanto al diritto di usufrutto, in forza dell'acquisto con atto del Notaio Dr. Giulio Stori Rep. 117461 del 24 ottobre 2001, trascritto a Mantova il 22 novembre 2001 ai nn. 14286/9327;
- 2) A seguito del decesso dell'usufruttuaria, avvenuto il 22 giugno 2012, la signora **** Omissis **** come sopra generalizzata è divenuta piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a MANTOVA il 10/11/2021

Reg. gen. 14384 - Reg. part. 2156

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,96

Spese: € 72.303,96

Rogante: GIULIO STORI

Data: 24/10/2001

N° repertorio: 117462

Note: Si precisa che detta iscrizione è in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 22/11/2001 ai nn. 14287/2838.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 08/06/2023

Reg. gen. 6758 - Reg. part. 1011

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.426,76

Rogante: GIUDICE DI PACE DI MANTOVA

Data: 01/10/2019

N° repertorio: 1479

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 18/07/2024

Reg. gen. 9861 - Reg. part. 7304

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre gli onorari dei professionisti che eseguiranno dette cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).

Si precisa che il lotto risulta inserito all'interno del perimetro del nucleo antico del comune di Poggio Rusco, in zona MCO "EDIFICI MODERNI CON CARATTERI CONFORMI" di cui all'art. 23 delle NTA.

In tale zona "Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc), nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato o produttivo-industriali (Pi), limitatamente all'artigianato di servizio (Pi). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme."

Si precisa inoltre che la classe di sensibilità paesaggistica dell'area è molto elevata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967, in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia Opere Edili di cui al prot. n. 3766 del 06/10/1958, e successiva Licenza di Costruzione del 07/11/1958 Reg. Costr. n. 49, per costruzione di condominio da erigersi in piazza Ziboldi di Poggio Rusco (costruzione di appartamenti e negozi);
- Certificazione di Agibilità n. 18 del 19/05/1961.

Si precisa che non risultano allegate le planimetrie alla suddetta pratica, visionata presso gli uffici comunali.

Successivamente l'immobile condominiale è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria in regime di edilizia libera prot n. 11613 del 11/10/2011;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata superbonus protocollo REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0133295 del 14/09/2023, e successive integrazioni alla pratica n.93004150202-17102022-0857 - SUAP 914, per l'esecuzione delle opere di "INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO ANTISISMICO DELLO STABILE DENOMINATO CONDOMINIO "MATTEOTTI 24" e relativi Deposito Sismico pratica n.93004150202-07112022-1722 e Parere della commissione del paesaggio pratica n.93004150202-20052022-0954.

Si precisa che le opere relavite alla pratica CILA Superbonus del 2023 non risultano eseguite, ne iniziate, come

anche da riscontro ricevuto dall'amministratore condominiale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto (in ordine alle limitazioni d'indagine esposte), lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo altresivolto a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava rispondenza con le planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio sopra riportato ad esclusione solo di piccole opere interne quali lo spostamento di una porta. Si precisa infatti che, come anzidetto, non risultano planimetrie allegate ai primi titoli edilizi e pertanto non risulta possibile effettuare alcuna verifica di conformità edilizia rispetto agli stessi. In rifeimento pertanto alle sole recenti planimetrie allegate alla pratica di superbonus (le cui opere non risultano realizzate), in considerazione della presenza della suddetta porta in posizione corretta nello stato di fatto e su quanto rappresentato sulle planimetrie catastali agli atti (risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato), si può pertanto ragionevolmente supporre che non si tratti di difformità ma di semplice errore materiale di rappresentazione nelle planimetrie allegate alla CILAS stessa (avente la stessa peraltro come oggetto il risparmio energetico dell'involucro ed impianti ed il miglioramento sismico delle strutture, e non la verifica/modifica della distribuzione interna degli ambienti e pertanto delle porte che non risultano infatti corrispondere con lo stato di fatto); pertanto, in linea con il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, le stesse possono essere ricondotte alla definizione di tolleranze esecutive, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie (di cui al comma 3 del suddetto articolo).

Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente. Tuttavia è stato possibile reperire presso il catasto regionale CENED, APE avente codice identificativo n. 2004200004216 con validità fino al 24/05/2026.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che dalle ricerche effettuate e dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, oltre che dalle richieste effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, il cespite in oggetto risulta far parte del fabbricato registrato come "Condominio di Via Matteotti 24", cod. fisc. 93004150202, via Giacomo Matteotti 24, Poggio Rusco (MN), ed amministrato dall'Avv. Marzia Panazza, dello Studio Legale Associato Panazza-Bocchi, con sede in C.so Italia 55 - 46036 Revere di Borgo Mantovano (MN).

Pertanto, come meglio riportato nelle comunicazioni ricevute dal suddetto amministratore (ed allegate alla perizia), a tutto il 31 ottobre 2024 è stato rilevato un onere presunto gravante sull'unità immobiliare pari ad € 2.434,20, di cui € 1.057,15 relativo al consuntivo di gestione 01/01/2023-31/12/2023 ed € 1.377,05 relativo al preventivo di gestione 01/01/2024-31/12/2024, salvo conguaglio a fine anno. Si precisa infatti che gli importi riportati a consuntivo della gestione 2023 ed a preventivo della gestione 2024, risultano approvati in assemblea condominiale del 26/03/2024 e pertanto non risultano accertati eventuali importi a conguaglio della gestione 2024.

Si precisa inoltre che dalla documentazione ricevuta è stato rilevato un ulteriore onere economico a consuntivo per le gestioni passate, pari a € 6.382,85.

Si precisa infine che gli eventuali oneri condominiali insoluti al momento dell'atto di vendita dovranno essere saldati come previsto a norma di legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di una sola unità residenziale con relative pertinenze ed accessori si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.

Nel caso in esame, si è ritenuto realistico determinare il valore venale del bene basandosi sul procedimento della stima comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato delle compravendite per beni con analoghe caratteristiche e contemporaneamente si è provveduto a comparare e mediare i prezzi indicati dal servizio O.M.I. (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) e dalle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni della provincia di Mantova, con la relativa svalutazione anche in conseguenza dell'incerto periodo e della scarsa quantità di transazioni in essere. Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc..

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede, è stato determinato il prezzo unitario al metro quadrato. Si precisa altresì che la stima è da considerarsi al netto di eventuali inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, ecc.).

Si evidenzia che tutte le pertinenze e gli spazi comuni sono già compresi nel prezzo unitario al metro quadrato.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Giacomo Matteotti 24
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Matteotti 24", sita in Comune di Poggio Rusco (MN) in Via Giacomo Matteotti n. 24, e precisamente: appartamento composto al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno ed al piano terzo (sottotetto) un vano soffitta, il tutto con accesso dal vano scala ed altri spazi di pertinenza comune. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 142, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 45.270,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Poggio Rusco (MN) - Via Giacomo Matteotti 24	100,60 mq	450,00 €/mq	€ 45.270,00	100,00%	€ 45.270,00
Valore di stima:					€ 45.270,00

Valore di stima: € 45.270,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	2434,20	€

Valore finale di stima: € 38.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenti di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, etc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse

emergere in futuro anche se non relazionato.

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 06/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iattoni Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Ricerche anagrafiche, corrispondenza ed altri allegati - Lotto Unico
- ✓ Visure e schede catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Planimetrie catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Estratti di mappa - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Atto di provenienza - Visure ipotecarie - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale ed Urbanistica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Accertamento oneri condominiali - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Accertamento contratti di locazione - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto Unico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Giacomo Matteotti 24
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Matteotti 24", sita in Comune di Poggio Rusco (MN) in Via Giacomo Matteotti n. 24, e precisamente: appartamento composto al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno ed al piano terzo (sottotetto) un vano soffitta, il tutto con accesso dal vano scala ed altri spazi di pertinenza comune. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 142, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito all'interno del perimetro del nucleo antico del comune di Poggio Rusco, in zona MCO "EDIFICI MODERNI CON CARATTERI CONFORMI" di cui all'art. 23 delle NTA. In tale zona "Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc), nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato o produttivo-industriali (PI), limitatamente all'artigianato di servizio (Pi). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.". Si precisa inoltre che la classe di sensibilità paesaggistica dell'area è molto elevata.

Prezzo base d'asta: € 38.300,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.300,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Poggio Rusco (MN) - Via Giacomo Matteotti 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 142, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	100,60 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Matteotti 24", sita in Comune di Poggio Rusco (MN) in Via Giacomo Matteotti n. 24, e precisamente: appartamento composto al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno ed al piano terzo (sottotetto) un vano soffitta, il tutto con accesso dal vano scala ed altri spazi di pertinenza comune. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a MANTOVA il 10/11/2021

Reg. gen. 14384 - Reg. part. 2156

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,96

Spese: € 72.303,96

Rogante: GIULIO STORI

Data: 24/10/2001

N° repertorio: 117462

Note: Si precisa che detta iscrizione è in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 22/11/2001 ai nn. 14287/2838.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 08/06/2023

Reg. gen. 6758 - Reg. part. 1011

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.426,76

Rogante: GIUDICE DI PACE DI MANTOVA

Data: 01/10/2019

N° repertorio: 1479

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 18/07/2024

Reg. gen. 9861 - Reg. part. 7304

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura