

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moratti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	16

In data 19/09/2024, il sottoscritto Geom. Moratti Mauro, con studio in Via Don Primo Guatta 24 - 46045 - Marmirolo (MN), email studiomoratti@tiscali.it, PEC mauro.moratti@geopec.it, Tel. 0376 467555, Fax 0376 467555, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Battista Fiera 3, piano S1-1 (Coord. Geografiche: 45.145616, 10.788655)

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato al piano primo, con cantina pertinenziale al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Gian Battista Fiera n.3, nel comune di Mantova (MN), nel quartiere Te Brunetti. L'immobile è ubicato in fascia territoriale prettamente residenziale, posta in quella che potremmo definire semiperiferia del comune di Mantova. L'unità in oggetto si trova in un contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano primo: ingresso, cucina, soggiorno, breve disimpegno distributivo, bagno e due camere da letto; Piano seminterrato: cantina.

Accesso e recesso pedonale avvengono tramite vano scale e area cortiliva comune, direttamente sulla pubblica via denominata Via Gian Battista Fiera.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato. A seguito di contatto telefonico con l'occupante, in data 27/11/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Battista Fiera 3, piano S1-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale indicato è quanto riportato nell'atto di provenienza e nella relazione notarile già in atti firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese.

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento oggetto del presente BENE 1, catastalmente censito al Fg.62 del comune di Mantova, Mapp.9, Sub.11: vuoto su area comune, altra unità a diversa ditta intestata, vano scale comune, vuoto su area comune, altra unità a diversa ditta intestata e nuovamente vuoto su area comune.

A sua volta la cantina pertinenziale collocata al piano seminterrato confina da Nord in senso orario con: terrapieno nella porzione interrata e area scoperta comune nella porzione fuori terra, locale condominiale, corridoio distributivo comune, altra cantina a diversa ditta intestata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	0,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,00 m	1
Cantina	0,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	1,96 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

Lo scrivente ritiene altresì opportuno precisare che l'altezza interna del vano cantina è sensibilmente inferiore a quella indicata in planimetria pari a cm 250, mentre misura in loco pari a circa cm 200.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	9	11		A3	2	4	78 mq	258,23 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale reperita è emerso che sono presenti lievi discrepanze rispetto alla planimetria in atti, ma le stesse non risultano tali da incidere su categoria, classe, consistenza e di conseguenza sulla rendita.

Quanto più evidente è da riferirsi all'altezza interna della cantina, misurata in loco pari a circa cm.200, indicata in planimetria pari a cm. 250.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, in particolare si richiamano tutti i patti, condizioni ed obblighi inseriti nella scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Nicola Aliberti già di Mantova in data 21 dicembre 1995 al n° 370.360 di Repertorio ed in data 12 gennaio 1996 al n° 370.483/17.012 di Repertorio, di cui appresso, come citato nell'atto di provenienza allegato alla presente.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

Come da certificato di Stato di famiglia AIRE, prodotto dal Comune di Mantova, prot. ANPR 2276491971 del 25/03/2025, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

Come da certificato di Stato di famiglia AIRE, prodotto dal Comune di Mantova, prot. ANPR 2276509852 del 25/03/2025, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, emesso dal Comune di Mantova il 25/03/2025, risulta che gli esecutati **** Omissis ****.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai certificati in allegato alla presente.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in mediocre stato manutentivo, con caratteristiche e finiture di modesta qualità non perfettamente conservate; la stessa impiantistica se pur apparentemente funzionante, necessiterebbe chiaramente di una verifica ed adeguamento alla normativa vigente.

Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio degli atti forniti e/o reperiti dal sottoscritto CTU, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in mediocre stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in un contesto residenziale e si affaccia su due lati (nord e sud), si fa altresì presente che non vi sono a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite.

APPARTAMENTO STRUTTURA

Struttura portante si presume tradizionale in muratura e c.a. con tamponature in muratura, solai in laterocemento, tramezzature in laterizio, copertura a falde in laterocemento sormontato da manto in tegole. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate; pareti esterne sempre intonacate e tinteggiate.

FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti prevalentemente pavimenti e rivestimenti in ceramica, in discreto stato manutentivo. I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con vetro singolo protetti da avvolgibili in PVC. I serramenti interni sono dati prevalentemente da porte in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. Nel bagno sono presenti lavabo, water, bidet e box doccia.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti impianto elettrico ed idraulico prevalentemente sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo composto da caldaia murale ed emissione mediante radiatori a muro.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di circa 300 cm, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

CANTINA

Da quanto si è potuto visionare al sopralluogo, vista la grande quantità di materiale presente nel locale, la cantina presenta pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, pavimentazione in ceramica e finestra di materiale metallico.

Le altezze medie presenti nel locale cantina sono leggermente inferiori ai 200 cm., in discrepanza a quanto indicato nella planimetria catastale in allegato, indicata pari a 250 cm.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante la visita in loco eseguita in data 27/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, più precisamente dal figlio degli stessi, vi era anche la presenza di mobilio e materiale di vario genere.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Dallo studio CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. depositata agli atti, avente per contenuto i cespiti oggetto di procedura, redatta dalla Dott. Giulia Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate, ufficio provinciale di Mantova - territorio - servizio di pubblicità immobiliare, certifica che:

Agli esecutati **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni ciascuno, dell'immobile sito in Mantova Fg. 62 Map. 9 Sub. 11, è pervenuta per atto di compravendita del 06/03/2006, n. rep. 25409/5044 Notaio Iacoppe Pierpaolo, sede Mantova, trascritto il 23/03/2006 nn. 4788/2706 da potere di **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, la quota dell'intero di piena proprietà, dell'immobile sito in Mantova Fg. 62 Map. 9 Sub. 11, è pervenuta per atto di compravendita del 12/01/1996, n. rep. 370483 Notaio Aliberti Nicola di Mantova, trascritto il 07/02/1996 nn. 1238/928 da potere di **** Omissis ****.

Come già indicato in premessa quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., alla quale si rimanda per ulteriori precisazioni.

Dallo studio CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. depositata agli atti, avente per contenuto il cespite oggetto di procedura, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate, ufficio provinciale di Mantova - territorio - servizio di pubblicità immobiliare, certifica che, nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 4789/1320 del 23/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06/03/2006 nn. rep. 25410/5045 Notaio Iacoppe Pierpaolo sede Mantova.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € **** Omissis ****, totale € **** Omissis ****, durata **** Omissis **** anni, gravante sugli immobili in Mantova di cui al Fg.62 Map.9 Sub.11.

TRASCRIZIONE NN. 11862/8745 del 06/09/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/07/2024 nn. rep. 2202 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA sede A MANTOVA.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sugli immobili in Mantova di cui al Fg.62 Map.9 Sub.11.

Come indicato in premessa, quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.).

È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente in AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA ALTA - 4.3: AMBITI CONSOLIDATI DI SUD-OVEST DELLA CITTÀ CON DESTINAZIONI E TIPOLOGIE MISTE, Art. D43, D44, D45 e scheda; AREE RESIDENZIALI Art. D19;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Mantova (MN), sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del Comune le seguenti pratiche:

- Comunicazione per interventi di manutenzione ordinaria del 06/10/2006 prot. 27497/2006 (archiviata);
- Permuta di reliquati di area in località Te Brunetti con L.I.A.C.P., anno 1971 prot. 3678;
- Progetto per la costruzione di alloggi popolari in località Te Brunetti, prot. n. 3952 anno 1953;
- Autorizzazione del Comune di Mantova ad eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato di n. 4 piani per complessivi 24 appartamenti, prot. 3951 del 15/06/1953;
- Abitabilità prot. 3952 anno 1953, rilasciata il 05/04/1957;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Nello specifico l'altezza della cantina rilevata (196 cm) è inferiore a quanto indicato nelle tavole progettuali (250 cm), tale difformità si ripercuote su tutto il piano seminterrato coinvolgendo anche le parti comuni del condominio.

Gli abusi edilizi riscontrati si ritengono in via del tutto indicativa sanabili/fiscalizzabili, previa valutazione da parte dell'Ente Comunale ed eventuale autorizzazione di terzi soggetti.

Tali difformità necessitano di apposita pratica in sanatoria da parte di tecnico abilitato presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire con certezza la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti e soggetti terzi oltre che del Comune stesso. Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere. Nell'eventualità in cui dopo presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o fiscalizzazione dell'abuso, con costi non preventivabili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza come sopraccitato di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale, puramente indicativa e non certa degli ipotizzabili costi di sanatoria, fiscalizzazione, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni, non prevedibili e stimabili dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria (relativi alla sola unità oggetto di stima) in circa € 5.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 611,00

Il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni, vedasi atto di provenienza in allegato.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi resoconti delle

spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate.

Lo stesso, identificato in P.A. & B. CONSULTING, a seguito della richiesta ha fornito in data 09/04/2025 un prospetto (in allegato alla presente) recante le rate da versare per un ammontare complessivo pari ad € 611,00, specificando che le stesse comprendono anche eventuali debiti delle gestioni precedenti.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In considerazione della consistenza del compendio immobiliare in esame, dato da un unico bene costituito da un'abitazione con cantina pertinenziale, hanno suggerito allo scrivente di non effettuare alcuna suddivisione in lotti, ma mantenere un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Battista Fiera 3, piano S1-1

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato al piano primo, con cantina pertinenziale al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Gian Battista Fiera n.3, nel comune di Mantova (MN), nel quartiere Te Brunetti. L'immobile è ubicato in fascia territoriale prettamente residenziale, posta in quella che potremmo definire semiperiferia del comune di Mantova. L'unità in oggetto si trova in un contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano primo: ingresso, cucina, soggiorno, breve disimpegno distributivo, bagno e due camere da letto; Piano seminterrato: cantina. Accesso e recesso pedonale avvengono tramite vano scale e area cortiliva comune, direttamente sulla pubblica via denominata Via Gian Battista Fiera. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 9, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 53.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato per difetto alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO.

Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al



netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.).

Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Via Battista Fiera 3, piano S1-1	76,25 mq	700,00 €/mq	€ 53.375,00	100,00%	€ 53.000,00
				Valore di stima:	€ 53.000,00

Valore di stima: € 49.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	8,00	%
Spese condominiali insolute	611,00	€
Costi imputabili agli abusi edilizi descritti nella sezione regolarità edilizia	5000,00	€

Valore finale di stima: € 40.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale.

Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato alle migliaia di euro.

Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento.

La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc., limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. Per gli immobili realizzati precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, la quale prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto (eternit) è fuori legge, si segnala che con il mero sopralluogo visivo, non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione dell'edificio in esame possano ancora contenere fibre di elementi in amianto

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione degli Uffici Tecnici non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici e indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazione e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitata definitivamente, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che le licenze e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa i beni

all'interno dei fabbricati, ecc. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

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.

Marmirolo, li 22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moratti Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - SCHEDA DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 2 - RIFERIMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 3 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 4 - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 5 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 6 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 7 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 8 - CERTIFICATI ANAGRAFICI
- ✓ Altri allegati - 9 - SPESE CONDOMINIALI
- ✓ Altri allegati - 10 - AUTORIZZAZIONE COMUNALE Prot.3951 del 1953
- ✓ Altri allegati - 11 - PROGETTO COSTRUZIONE ALLOGGI 1953
- ✓ Altri allegati - 12 - ABITABILITA' del 05.04.1957
- ✓ Altri allegati - 13 - DELIBERA COMUNALE PERMUTA 03.05.1971
- ✓ Altri allegati - 14 - ARCHIVIAZIONE PRATICA di MANUT. ORD. 2006
- ✓ Altri allegati - 15 - DESCRIZIONE LOTTO
- ✓ Altri allegati - 16 - PERIZIA OMISSIS

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Battista Fiera 3, piano S1-1
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato al piano primo, con cantina pertinenziale al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Gian Battista Fiera n.3, nel comune di Mantova (MN), nel quartiere Te Brunetti. L'immobile è ubicato in fascia territoriale prettamente residenziale, posta in quella che potremmo definire semiperiferia del comune di Mantova. L'unità in oggetto si trova in un contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano primo: ingresso, cucina, soggiorno, breve disimpegno distributivo, bagno e due camere da letto; Piano seminterrato: cantina. Accesso e recesso pedonale avvengono tramite vano scale e area cortiliva comune, direttamente sulla pubblica via denominata Via Gian Battista Fiera. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 9, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente in AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA ALTA - 4.3: AMBITI CONSOLIDATI DI SUD-OVEST DELLA CITTÀ CON DESTINAZIONI E TIPOLOGIE MISTE, Art. D43, D44, D45 e scheda; AREE RESIDENZIALI Art. D19;

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Battista Fiera 3, piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 9, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	76,25 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in mediocre stato manutentivo, con caratteristiche e finiture di modesta qualità non perfettamente conservate; la stessa impiantistica se pur apparentemente funzionante, necessiterebbe chiaramente di una verifica ed adeguamento alla normativa vigente. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato al piano primo, con cantina pertinenziale al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Gian Battista Fiera n.3, nel comune di Mantova (MN), nel quartiere Te Brunetti. L'immobile è ubicato in fascia territoriale prettamente residenziale, posta in quella che potremmo definire semiperiferia del comune di Mantova. L'unità in oggetto si trova in un contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano primo: ingresso, cucina, soggiorno, breve disimpegno distributivo, bagno e due camere da letto; Piano seminterrato: cantina. Accesso e recesso pedonale avvengono tramite vano scale e area cortiliva comune, direttamente sulla pubblica via denominata Via Gian Battista Fiera. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		