

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcomini Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 02/09/2024, il sottoscritto Geom. Marcomini Barbara, con studio in Corso G. Garibaldi n. 181 - 46100 - Mantova (MN), email barbara@studiomarcomini.com, PEC barbara.marcomini@geopec.it, Tel. 335 403045, Fax 0376 1331926, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via L. Galvani n. 8

Trattasi di capannone industriale con area di pertinenza sito nell'area industriale di San Benedetto Po

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via L. Galvani n. 8

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Segnalo che nella certificazione notarile è riportato un atto di convenzione urbanistica (che si allega) con il Comune di San Benedetto Po ma, forse per un refuso, è riportato come un atto di compravendita inducendo a considerare anche il Comune proprietario dell'immobile.

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'immobile è compreso tra i seguenti confini:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 297;
- a est con le ragioni di cui al mapp. 223;
- a sud con la Via L. Galvani;
- a ovest per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 338 e, per secondo tratto, con le ragioni di cui al mapp. 297.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	261,00 mq	316,00 mq	1	316,00 mq	3,97 m	Terra
Ufficio	10,20 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	3,97 m	Terra
Locali accessori magazzini	23,00 mq	29,70 mq	0,5	14,85 mq	2,60 m	Terra
Servizi	10,90 mq	13,50 mq	0,5	6,75 mq	2,50 m	Terra
Tettoia	76,80 mq	76,80 mq	0,30	23,04 mq	3,65 m	Terra
Cortile	1425,00 mq	1425,00 mq	0,40	570,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>943,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>943,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo ove era possibile accedere.

Le altezze indicate nei locali accessori e magazzini, servizi e tettoia sono medie.

La superficie del cortile è stata ricavata dalla visura catastale ed è stata considerata con coefficiente 0,4 in quanto consente l'ampliamento dell'edificio

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	229	302		C3	6	397	540 mq	820,13 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

Si precisa che dall'area di pertinenza del capannone si accede anche all'abitazione posta al piano primo che non è interessata dalla presente procedura. Nell'atto di compravendita rep. 82266 racc. 12629 del 15/01/1998, Notaio Bellutti Dott. Natale, è riportato quanto segue: "I venditori conservano il diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio, con ogni sorta di automezzi per l'accesso all'abitazione sita al 1° piano ad alle sue pertinenze site al piano terra."

Detta dicitura è stata riportata anche nel successivo atto di compravendita dell'appartamento

### STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile si presenta in uno stato conservativo sufficiente in considerazione del fatto che da diversi anni non è utilizzato.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'area è presente diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio, con ogni sorta di automezzi per l'accesso all'abitazione sita al 1° piano ad alle sue pertinenze site al piano terra.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di capannone ad uso laboratorio - carrozzeria realizzata nella zona industriale di San Benedetto Po nel 1975 e successivamente ristrutturato ed ampliato dall' attuale proprietà. Al piano primo è altresì presente un appartamento che però non è compreso nella presente procedura.

Edificio a pianta rettangolare, realizzato con muratura portate per i muri perimetrali, in travi e pilastri in c.a., fondazioni probabilmente continue e con plinti in c.a. in corrispondenza dei pilastri, solai in laterocemento da cm 20 + 4 (informazioni dedotte dalla relazione di collaudo depositata) copertura in parte a padiglione (nella porzione dove è collocato l'appartamento) e in parte a due falde con manto probabilmente in coppi.

Al fabbricato principale sono stati addossati due edifici in aderenza: uno sul lato est contenete zone deposito e magazzino, ed uno sul retro in lato sud contenente il vano compressori ed i servizi igienici. Sempre in lato sud è stata realizzata una tettoia in metallo attualmente chiusa su un lato con un pannello prefabbricato asportabile. All'interno il capannone è costituito da un unico vano con una stanza dedicata all'ufficio.

Serramenti esterni in metallo e vetro in parte apribili, Portone di accesso carraio di grandi dimensioni in metallo e pvc con porta pedonale inserita. Le porte interne di collegamento con il locale principale sono del tipo tagliafuoco. Pareti interne in tavolato spess. cm. 8. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Pavimenti interni in battuto di cemento liscio. Nei bagni pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Impianto elettrico realizzato nel 1995. Impianto idrico sanitario per i bagni. Impianto di riscaldamento con radiatori a gas.

L'immobile è dotato di area di pertinenza interamente recintata e che consente un ampliamento del fabbricato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1974 al 15/01/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pradella	08/06/1974	15017	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del registro di Mantova	24/06/1974	2388		
Dal 15/01/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bellutti Dott. Natale	15/01/1998	82266	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria di Mantova	27/01/1998	803	630
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 09/05/2005

Reg. gen. 6631 - Reg. part. 1623

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Mele Dott.ssa Carla

Data: 03/05/2005

N° repertorio: 4641

N° raccolta: 597

Note: In virtù di contratto stipulato in data 23 maggio 2022 Credito Emiliano S.p.A. ha ceduto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un portafoglio di crediti identificabili in blocco secondo i criteri indicati nell'avviso pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte Seconda n. 64 del 4 giugno 2022 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e degli artt. 1, 4 e 7.1 della Legge n.130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione). In ragione delle caratteristiche delle cessioni, la pubblicazione degli avvisi in Gazzetta Ufficiale è valsa quale notifica anche ai debitori ceduti. Ai sensi degli artt. 4 della Legge n. 130/1999 e 58, c. 3, TUB i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo conservano la loro validità e il loro grado a favore della Società cessionaria del credito e restano, altresì, applicabili le discipline speciali, anche di carattere processuale, previste per i crediti ceduti, ivi compresa dunque la facoltà di cui all'art. 41 TUB. Tra i crediti oggetto delle predette cessioni è compreso quello originariamente vantato da Credito Emiliano S.p.A. nei confronti della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con procura speciale del 14 giugno 2022 ai rogiti Notaio Francesco Simoncini di Sacile (PN) (Rep. n.33249 - Raccolta n.22329), registrato a Pordenone il 16.06.22 al n.8583, Serie 1T, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sua procuratrice speciale per la gestione, anche giudiziale, dei crediti acquistati.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 19/07/2024

Reg. gen. 9933 - Reg. part. 7351

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione n. 6800/118 del 05/05/1975 per realizzazione di capannone con abitazione (non pignorata);
- Concessione Edilizia n. 48/1975;
- Fine lavori del Marzo 1981;
- Collaudo statico del 15/05/1981;
- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 2928 n. 119 del 18/01/1995 per la costruzione ed locale accessorio;
- Agibilità del 18/01/1995;
- Concessione Edilizia n. 110 del 26/06/1996 per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato artigianale ad uso carrozzeria;
- Inizio lavori 28/06/1996;
- Fine lavori 18/06/1999;
- Agibilità n. L007/2000 del 12/09/2000;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2000/052 per costruzione di tettoia in difformità sulla C.E. 110/96;

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra i disegni reperiti presso il Comune di San Benedetto Po ed rilievo eseguito risulta quanto segue:

- sono state rilevate delle discordanze di misura che però rientrano nelle tolleranze ammesse dal decreto Legge del 29/05/2024 n. 69 art. 34 bis, comma 1 bis;
- le misure interne del locale tintometro, ricambi e magazzino risultano inferiori e non in tolleranza in quanto il muro esterno, inizialmente progettato dello spessore di cm. 25, è stato realizzato dello spessore di cm. 35 per imposizione dei Vigili del Fuoco per ragioni di sicurezza. A parere della scrivente rientranti pertanto nelle tolleranze ammesse dal decreto Legge del 29/05/2024 n. 69 art. 34 bis, commi 2 e 2 bis;
- nella zona locale compressori e servizi igienici le misure interne sono diverse da quelle riportate nel progetto approvato e non rientrano nelle tolleranze. La planimetria catastale predisposta prot. MN0008271 del 21/02/2020 riporta la situazione reale;
- l'altezza di parte del capannone indicata in disegno a mt. 5,00 è stata ridotta a mt. 4,00 con controsoffittatura;
- non è stato possibile verificare le misure delle finestrate;
- il forno indicato in progetto e riportato tratteggiato in planimetria catastale, trattandosi di un impianto, è stato venduto e quindi rimosso.

A parere della scrivente sarebbe necessaria la presentazione di istanza di sanatoria al fine di regolarizzare quanto non rientrante nelle tolleranze ammesse.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario 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 finanche teso 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via L. Galvani n. 8

Trattasi di capannone industriale con area di pertinenza sito nell'area industriale di San Benedetto Po Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 229, Sub. 302, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 190.000,00

Il valore è stato indicato tenendo conto della situazione dell'immobile e delle quotazioni della zona per unità similari. Non sono stati reperite vendite di beni della stessa categoria negli ultimi due anni.

Si è tenuto conto inoltre della circostanza che sono state realizzate opere in difformità rispetto al titolo urbanistico ma, a parere della scrivente, sanabili con C.I.L.A. in sanatoria che prevede €. 1.032,00 di

sanzione oltre ai costi tecnici della pratica. Si precisa che quanto sopra riportato ha un mero intento indicativo in quanto, alla luce della normativa vigente, per avere la certezza della sanzione applicata è necessario presentare la pratica. (Vedasi capitolo Regolarità Edilizia)

Infine il valore tiene conto della possibilità edificatoria in ampliamento data dalla presenza di area esclusiva di superficie rilevante.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone San Benedetto Po (MN) - Via L. Galvani n. 8	943,14 mq	200,00 €/mq	€ 188.628,00	100,00%	€ 190.000,00
				Valore di stima:	€ 190.000,00

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 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marcomini Barbara

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Convenzione Comune di San Benedetto Po



- ✓ N° 9 Altri allegati - Scheda di Controllo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elenco riassuntivo immobili



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via L. Galvani n. 8  
Trattasi di capannone industriale con area di pertinenza sito nell'area industriale di San Benedetto Po  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 229, Sub. 302, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Capannone			
<b>Ubicazione:</b>	San Benedetto Po (MN) - Via L. Galvani n. 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 229, Sub. 302, Categoria C3	<b>Superficie</b>	943,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente l'immobile si presenta in uno stato conservativo sufficiente in considerazione del fatto che da diversi anni non è utilizzato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di capannone industriale con area di pertinenza sito nell'area industriale di San Benedetto Po		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		