

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gili Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	10

Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	14
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.000,00	19



In data 10/04/2024, il sottoscritto Geom. Gili Fiorenzo, con studio in Via Gramsci, 84 - 46040 - Rodigo (MN), email fiorenzo.gili@gmail.com, PEC fiorenzo.gili@geopec.it, Tel. 0376 653888, Fax 0376 653888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Trattasi di villetta tutta al piano terra della superficie lorda di circa mq. 111, nella frazione di Governolo.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 78, compreso di piccolo soppalco non praticabile, nella frazione di Governolo.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente il certificato di stato civile/matrimonio dell'esecutato. Il certificato è stato pertanto acquisito dallo scrivente CTU (doc. 1). Inoltre si trasmette il certificato di morte della moglie dell'esecutato (doc. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente il certificato di stato civile/matrimonio dell'esecutato. Il certificato è stato pertanto acquisito dallo scrivente CTU (doc. 1). Inoltre si trasmette il certificato di morte della moglie dell'esecutato (doc. 2).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La moglie dell'esecutato è deceduta in data 01/12/2020.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La moglie dell'esecutato è deceduta in data 01/12/2020.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

L'unità confina in lato sud con mapp. 198, in lato ovest con mapp. 136 e con mapp. 363 sub 2 (BENE 2 a medesima ditta intestata), in lato nord con mappali 136 e 430, ed in lato est con mappali 430 e 198.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

L'unità confina in lato ovest con mapp. 198, in lato nord con mapp. 136, in lato est con mapp. 363 sub. 1 (BENE 1 a medesima ditta intestata), ed in lato sud con mapp. 198.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,45 mq	111,39 mq	1	111,39 mq	2,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				111,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Autorimessa	56,90 mq	63,28 mq	1	63,28 mq	5,82 m	terra
Soppalco non praticabile	11,72 mq	14,38 mq	,1	1,44 mq	2,25 m	primo
Totale superficie convenzionale:				64,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	363	1		A2	2	4,5 vani	Totale mq. 106, totale escluse aree scoperte 106 mq	313,75 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando l'identificativo catastale riportato in visura (doc. 3) con l'estratto di mappa (doc. 4) si è riscontrato la discordanza nel numero della particella, e raffrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 5), con lo stato dei luoghi, si riscontravano difformità quali la mancata realizzazione di alcune "spalle", la realizzazione di una parete divisoria con porta tra il locale cucina/soggiorno ed il disimpegno, la modifica della posizione di alcune tramezze, e la modifica della posizione del camino.

Si è reso pertanto necessario presentare 2 denunce di variazioni con metodo DOCFA; la prima (doc. 6) per correggere l'identificativo catastale, la seconda (doc. 8) per il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 77 mapp. 363 sub. 1 (doc. 9), e relativa planimetria catastale (doc. 10).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	363	2		C6	2	mq. 57	Totale 63 mq	108,92 €	terra e primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando l'identificativo catastale riportato in visura (doc. 3) con l'estratto di mappa (doc. 4) si è riscontrato la discordanza nel numero della particella, e raffrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 11), con lo stato dei luoghi, si riscontravano difformità quali la mancanza dello spallone adiacente il portone d'accesso, la mancanza del primo piano e di 2 finestre.

Si è reso pertanto necessario presentare 2 denunce di variazioni con metodo DOGFA; la prima (doc. 7) per correggere l'identificativo catastale, la seconda (doc. 8) per il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 77 mapp. 363 sub. 2 (doc. 9), e relativa planimetria catastale (doc. 12).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

L'unità si trova in buono stato conservativo ad eccezione di una porzione di pavimentazione della camera da letto in lato est che è stata tolta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

L'unità si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

L'unità ha in comune con l'unità censita al fg. 77 p.la 198 la linea fognaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Ripercorrendo l'atto di ricognizione di reciproche servitù, a firma del notario **** Omissis **** rep. n. 80073 del 19/11/2020, trascritto il 03/12/2020 presso l'ufficio dei registri immobiliari di Mantova al n. RG 12852 e n. RP 8958 (doc. 13), si leggono la sussistenza delle seguenti servitù.

Nell'atto medesimo le unità attualmente di proprietà dell'esecutato, che alla data della stipula erano censite al fg. 77 p.lla 136 sub. 303 (BENE 1) e fg. 77 p.lla 136 sub. 304 (BENE 2), vengono denominate "FONDO PRIMO", mentre le unità censite al fg. 77 mapp. 198 sub. 301 e 302 (a diversa ditta intestate), vengono denominate "FONDO SECONDO".

- Servitù di passaggio pedonale e carraio a vantaggio del "FONDO PRIMO" ed a carico del "FONDO SECONDO" sulla porzione settentrionale dell'area cortiva di cui alla p.lla 198 fg. 77, a partire dall'accesso carraio dalla Via Lamarmora sul lato Ovest e tutt'intorno alle porzioni di fabbricato del "FONDO PRIMO";

- servitù a vantaggio del "FONDO PRIMO" ed a carico del "FONDO SECONDO" di mantenere le vedute e le aperture esistenti sulle facciate di Est, Sud ed Ovest del fabbricato del "FONDO PRIMO";

- servitù a vantaggio del "FONDO SECONDO" ed a carico del "FONDO PRIMO" di immettere e mantenere nel muro di mezzogiorno di quest'ultimo le travi di una struttura lignea, aperta su due lati ad uso porticato e coprente l'intera porzione dell'area cortiva a part. 198 Fg. 77 delimitata dalla prosecuzione in linea retta della facciata Ovest del fabbricato a part. 198 Fg. 77 sino alla prosecuzione in linea retta della facciata Est del fabbricato a p.lla 136 sub. 301.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Ripercorrendo l'atto di ricognizione di reciproche servitù, a firma del notario **** Omissis **** rep. n. 80073 del 19/11/2020, trascritto il 03/12/2020 presso l'ufficio dei registri immobiliari di Mantova al n. RG 12852 e n. RP 8958 (doc. 13), si leggono la sussistenza delle seguenti servitù.

Nell'atto medesimo le unità attualmente di proprietà dell'esecutato, che alla data della stipula erano censite al fg. 77 p.lla 136 sub. 303 (BENE 1) e fg. 77 p.lla 136 sub. 304 (BENE 2), vengono denominate "FONDO PRIMO", mentre le unità censite al fg. 77 mapp. 198 sub. 301 e 302 (a diversa ditta intestate), vengono denominate "FONDO SECONDO".

- Servitù di passaggio pedonale e carraio a vantaggio del "FONDO PRIMO" ed a carico del "FONDO SECONDO" sulla porzione settentrionale dell'area cortiva di cui alla p.lla 198 fg. 77, a partire dall'accesso carraio dalla Via Lamarmora sul lato Ovest e tutt'intorno alle porzioni di fabbricato del "FONDO PRIMO";

- servitù a vantaggio del "FONDO PRIMO" ed a carico del "FONDO SECONDO" di mantenere le vedute e le aperture esistenti sulle facciate di Est, Sud ed Ovest del fabbricato del "FONDO PRIMO";

- servitù a vantaggio del "FONDO SECONDO" ed a carico del "FONDO PRIMO" di immettere e mantenere nel muro di mezzogiorno di quest'ultimo le travi di una struttura lignea, aperta su due lati ad uso porticato e coprente l'intera porzione dell'area cortiva a part. 198 Fg. 77 delimitata dalla prosecuzione in linea retta della facciata Ovest del fabbricato a part. 198 Fg. 77 sino alla prosecuzione in linea retta della facciata Est del fabbricato a p.lla 136 sub. 301.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Trattasi della ristrutturazione e trasformazione di un laboratorio artigianale in una villetta tutta al piano terra, della superficie lorda di circa 111 mq., sita nella frazione di Governolo.

L'unità ricomprende un soggiorno cucina in "open space", un ripostiglio, un disimpegno, 2 camere da letto, un bagno, ed un locale lavanderia (con caldaia) che non ha l'accesso diretto con l'abitazione, e dal quale si accede all'autorimessa (BENE 2).

Per quanto riguarda le finiture si possono definire di buona qualità (la ristrutturazione completa risale al 2005), i pavimenti sono in parquet ad eccezione della lavanderia che sono in ceramica, i rivestimenti del bagno sono in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, solaio a soffitto ordito in legno a vista ad eccezione del localio

ripostiglio e lavanderia, serie completa di sanitari nel bagno, tutti i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera dotati di scuretti in legno.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni in alluminio alimentato da caldaia murale a gas e la villetta è climatizzata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Trattasi della ristrutturazione e trasformazione di un laboratorio artigianale in autorimessa, della superficie lorda di circa 78 mq. comprensivo di un piccolo soppalco non praticabile, sita nella frazione di Governolo.

L'unità è costituita da un locale unico con pavimentazione in battuto di calcestruzzo, pareti intonacate e tinteggiate, basculenate in legno motorizzata e finestre in alluminio con vetro-camera ad apertura motorizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

L'unità è occupata dall'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

L'unità è occupata dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:

- **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 di piena proprietà degli immobili in Roncoferraro fg. 77 p.la 136 sub. 303 e 304 era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis ****, deceduta il 01/12/2020 registrata a Mantova il 08/02/2024 rep. n. 25557/88888, e trascritta a Mantova il 12/02/2024 ai numeri 1767/1315.

Risulta trascitta in data 23/03/2023 ai numeri 3309/2487 accettazione espressa di eredità di **** Omissis ****, da parte degli eredi **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, la quota di 1/2 ciascuno degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di

compravendita del 06/10/1994 rep. n. 10041 a firma del notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 18/10/1994 nn. 8547/5976 da potere di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:

- **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 di piena proprietà degli immobili in Roncoferraro fg. 77 p.lla 136 sub. 303 e 304 era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis ****, deceduta il 01/12/2020 registrata a Mantova il 08/02/2024 rep. n. 25557/88888, e trascritta a Mantova il 12/02/2024 ai numeri 1767/1315.

Risulta trascritta in data 23/03/2023 ai numeri 3309/2487 accettazione espressa di eredità di **** Omissis ****, da parte degli eredi **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, la quota di 1/2 ciascuno degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 06/10/1994 rep. n. 10041 a firma del notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 18/10/1994 nn. 8547/5976 da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 14/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria del 12/03/2027 ai numeri 4352/973, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/03/07 rep. n. 65120/19148 a favore di **** Omissis ****, per € 200.000,00 di cui di capitale € 100.000,00, contro l'odierno esecutato e la moglie (deceduta in data 01/12/2020);

- Ipoteca legale del 30/06/2015 ai numeri 6089/900, nascente da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) del 25/06/2015 rep. n. 793/6415 emesso da ##Equitalia nord spa con sede in Milano a favore di Equitalia nord spa con sede in Milano c.f. 07244730961, per € 259.333,72 di cui di capitale € 129.666,86, contro l'odierno esecutato, gravante sulle unità in Comune di Roncoferraro fg. 77 p.lla 136 sub. 303 e 304 e fg. 77 p.lla 198 sub. 301 e 302.

Annotazione ad iscrizione del 18/06/2020 numeri 5499/860, derivante da restrizioni di beni del 20/02/2020 emesso dal **** Omissis **** rep. n. 165 sulle unità fg. 77 p.lla 198 sub. 301 e 302;

- Ipoteca legale del 19/10/2015 ai numeri 9924/1548, nascente da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) del 14/10/2015 rep. n. 877/6415 emesso da ##Equitalia nord spa con sede in Milano a favore di Equitalia nord spa con sede in Milano c.f. 07244730961, per € 63.413,02 di cui di capitale € 31.706,51, contro l'odierno esecutato, gravante anche sulle unità in Comune di Roncoferraro fg. 77 p.lla 136 sub. 303 e 304.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare del 14/03/2024 ai numeri 3416/2519 a favore di **** Omissis ****, contro l'odierno esecutato, gravante sulle unità censite al Comune di Roncoferraro fg. 77 p.lla 136 sub. 303 e 304.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 14/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria del 12/03/2027 ai numeri 4352/973, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/03/07 rep. n. 65120/19148 a favore di **** Omissis ****, per € 200.000,00 di cui di capitale € 100.000,00, contro l'odierno esecutato e la moglie (deceduta in data 01/12/2020);

- Ipoteca legale del 30/06/2015 ai numeri 6089/900, nascente da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) del 25/06/2015 rep. n. 793/6415 emesso da ##Equitalia nord spa con sede in Milano a favore di Equitalia nord spa con sede in Milano c.f. 07244730961, per € 259.333,72 di cui di capitale € 129.666,86, contro l'odierno esecutato, gravante sulle unità in Comune di Roncoferraro fg. 77 p.lla 136 sub. 303 e 304 e fg. 77 p.lla 198 sub. 301 e 302.

Annotazione ad iscrizione del 18/06/2020 numeri 5499/860, derivante da restrizioni di beni del 20/02/2020 emesso dal **** Omissis **** rep. n. 165 sulle unità fg. 77 p.lla 198 sub. 301 e 302;

- Ipoteca legale del 19/10/2015 ai numeri 9924/1548, nascente da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) del 14/10/2015 rep. n. 877/6415 emesso da ##Equitalia nord spa con sede in Milano a favore di Equitalia nord spa con sede in Milano c.f. 07244730961, per € 63.413,02 di cui di capitale € 31.706,51, contro l'odierno esecutato, gravante anche sulle unità in Comune di Roncoferraro fg. 77 p.lla 136 sub. 303 e 304.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare del 14/03/2024 ai numeri 3416/2519 a favore di **** Omissis ****, contro l'odierno esecutato, gravante sulle unità censite al Comune di Roncoferraro fg. 77 p.lla 136 sub. 303 e 304.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Roncoferraro ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili PE n. 52/72 del 19/06/1972 per la costruzione di capannone ad uso laboratorio di falegnameria;

- Certificato di agibilità del 03/04/1975 (inerente la PE 52/72);
- Licenza di Costruzione PE n. 34/76 del 20/04/1976 per la costruzione di un passaggio di collegamento;
- Certificato di agibilità del 22/03/1983 (inerente la PE 34/76);
- Condo edilizio a regime ordinario - Concessione a sanatoria per opere edilizie PE/C n. 543/98 del 19/06/1998 (pratica presentata il 01/10/1986);
- Concessione Edilizia n. 24/89 PE n. 43/89 del 28/08/1989 per costruzione di tettoia e di centrale termica;
- Richiesta di agibilità presentata il 20/05/1991 per la PE n. 43/89), ma non rilasciata in quanto la tettoia non era stata realizzata;
- Permesso Di Costruire n. 40/2005 PE n. 102/05 del 07/08/2006 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale in residenza.

L'abitazione (BENE 1) originariamente era un laboratorio artigianale assentito con condono presentato nel 1986 e rilasciato nel 1998, mentre i locali ripostiglio (BENE 1), lavanderia (BENE 1) ed autorimessa (BENE 2) sono stati ricavati all'interno di un altro laboratorio artigianale assentito con la pratica edilizia del 1972.

Con il PDC del 2005 veniva rilasciato il permesso per la ristrutturazione ed il cambio d'uso (sia per l'attuale abitazione che per l'attuale autorimessa).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si è riscontrato quanto segue.

All'interno del laboratorio condonato nella tavola progettuale è disegnato un locale centrale termica, che con la pratica PE n. 43/89 tale locale veniva demolito e ricostruito all'esterno del laboratorio aderente al lato sud perimetrale, anche se l'agibilità non viene rilasciata in quanto la tettoia non era stata costruita. Il disegno della tavola progettuale allegata al condono presentato nel 1986 non corrisponde al disegno dello stato attuale presente nell'elaborato grafico allegato al PDC del 2005. Di quest'ultima pratica non è stata presentata l'inizio lavori, la fine lavori e non è stata depositata la richiesta d'agibilità, ma i lavori sono stati comunque eseguiti.

Per quanto riguarda il capannone, attualmente adibito a locali ripostiglio e lavanderia entrambi di pertinenza dell'abitazione (BENE 1) ed autorimessa (BENE 2), è stato assentito con la pratica edilizia del 1972, le cui dimensioni esterne erano di metri 25,50x10,50, mentre nella pratica successiva del 1976, richiesta per realizzare un passaggio di collegamento tra il capannone costruito a mezzo della pratica summenzionata con un altro capannone esistente, nell'elaborato progettuale viene disegnato anche il capannone costruito con la pratica edilizia del 1972 con dimensioni completamente differenti, cioè metri 15,50x10,00, così come per le forometrie. Nella pratica di condono edilizio presentato nel 1986 (e concluso nel 1998), anche se tale capannone (assentito nel 1972) non era oggetto del condono medesimo è disegnato nella tavola progettuale, seppur senza quote, verosimilmente con le dimensioni più piccole riconducibili all'anno 1972.

Premesso ciò per entrambe le unità si sono rilevate difformità con lo stato effettivo dei luoghi, come la mancanza di "spalloni" ed in alcuni casi la loro realizzazione, la modifica della posizione di alcune tramezze e di alcune forometrie, la modifica della posizione del camino, la non realizzazione del parapetto sul soppalco sopra i locali ripostiglio e lavanderia, oltre ad altre ma che rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/01.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista. Ed infine si dovrà richiedere l'agibilità.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, 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 nel 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 competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria.

Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge. Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Roncoferraro ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili PE n. 52/72 del 19/06/1972 per la costruzione di capannone ad uso laboratorio di falegnameria;
- Certificato di agibilità del 03/04/1975 (inerente la PE 52/72);
- Licenza di Costruzione PE n. 34/76 del 20/04/1976 per la costruzione di un passaggio di collegamento;
- Certificato di agibilità del 22/03/1983 (inerente la PE 34/76);
- Condono edilizio a regime ordinario - Concessione a sanatoria per opere edilizie PE/C n. 543/98 del 19/06/1998 (pratica presentata il 01/10/1986);
- Concessione Edilizia n. 24/89 PE n. 43/89 del 28/08/1989 per costruzione di tettoia e di centrale termica;
- Richiesta di agibilità presentata il 20/05/1991, ma non rilasciata in quanto la tettoia non era stata realizzata;
- Permesso Di Costruire n. 40/2005 PE n. 102/05 del 07/08/2006 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale in residenza.

L'abitazione (BENE 1) originariamente era un laboratorio artigianale assentito con condono presentato nel 1986 e rilasciato nel 1998, mentre i locali ripostiglio (BENE 1), lavanderia (BENE 1) ed autorimessa (BENE 2) sono stati ricavati all'interno di un altro laboratorio artigianale assentito con la pratica edilizia del 1972.

Con il PDC del 2005 veniva rilasciato il permesso per la ristrutturazione ed il cambio d'uso (sia per l'attuale abitazione che per l'attuale autorimessa).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si è riscontrato quanto segue.

All'interno del laboratorio condonato nella tavola progettuale è disegnato un locale centrale termica, che con la pratica PE n. 43/89 tale locale veniva demolito e ricostruito all'esterno del laboratorio aderente al lato sud perimetrale, anche se l'agibilità non viene rilasciata in quanto la tettoia non era stata costruita. Il disegno della tavola progettuale allegata al condono presentato nel 1986 non corrisponde al disegno dello stato attuale presente nell'elaborato grafico allegato al PDC del 2005. Di quest'ultima pratica non è stata presentata l'inizio lavori, la fine lavori e non è stata depositata la richiesta d'agibilità, ma i lavori sono stati comunque eseguiti.

Per quanto riguarda il capannone, attualmente adibito a locali ripostiglio e lavanderia entrambi di pertinenza dell'abitazione (BENE 1) ed autorimessa (BENE 2), è stato assentito con la pratica edilizia del 1972, le cui dimensioni esterne erano di metri 25,50x10,50, mentre nella pratica successiva del 1976, richiesta per realizzare un passaggio di collegamento tra il capannone costruito a mezzo della pratica summenzionata con un altro capannone esistente, nell'elaborato progettuale viene disegnato anche il capannone costruito con la pratica edilizia del 1972 con dimensioni completamente differenti, cioè metri 15,50x10,00, così come per le forometrie. Nella pratica di condono edilizio presentato nel 1986 (e concluso nel 1998), anche se tale capannone (assentito nel 1972) non era oggetto del condono medesimo è disegnato nella tavola progettuale, seppur senza quote, verosimilmente con le dimensioni più piccole riconducibili all'anno 1972.

Premesso ciò per entrambe le unità si sono rilevate difformità con lo stato effettivo dei luoghi, come la

mancanza di "spalloni" ed in alcuni casi la loro realizzazione, la modifica della posizione di alcune tramezze e di alcune forometrie, la modifica della posizione del camino, la non realizzazione del parapetto sul soppalco sopra i locali ripostiglio e lavanderia, oltre ad altre ma che rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/01.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista. Ed infine si dovrà richiedere l'agibilità.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, 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 nel 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 competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria.

Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge. Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunemente passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

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 esperite 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** - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24
Trattasi di villetta tutta al piano terra della superficie lorda di circa mq. 111, nella frazione di Governolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 363, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 83.542,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 78, compreso di piccolo soppalco non praticabile, nella frazione di Governolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 363, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.832,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	111,39 mq	750,00 €/mq	€ 83.542,50	100,00%	€ 83.542,50
Bene N° 2 - Garage Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24	64,72 mq	600,00 €/mq	€ 38.832,00	100,00%	€ 38.832,00
Valore di stima:					€ 122.374,50

Valore di stima: € 122.374,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	50,00	%

Valore finale di stima: € 61.000,00

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 presenza di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

Si ricorda che il sottoscritto allo stato attuale ribadisce di non essere in grado di ipotizzare i possibili esiti delle sanatorie e/o rimesse in pristino ed i relativi costi di qualsiasi genere e natura come già evidenziato.

Pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare le pratiche di sanatoria dell'edificio e/o rimessa in pristino degli elementi strutturali eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

La percentuale di deprezzamento pertanto è da considerarsi indicativa e provvisoria, e quindi non definitiva.

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.

Rodigo, li 15/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gili Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato esecutato
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificato morte moglie esecutato
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure SOSTITUIITE
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - BENE 1 SOSTITUITA
- ✓ N° 6 Altri allegati - den var cat modifica identif BENE 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - den var cat modifica identif BENE 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - den var catastale BENE 1 e 2
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visure AGGIORNATE
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - BENE 1 AGGIORNATA
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - BENE 2 SOSTITUITA
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - BENE 2 AGGIORNATA
- ✓ N° 13 Altri allegati - atto servitù
- ✓ N° 14 Altri allegati - check list
- ✓ N° 15 Altri allegati - identificativi catastali
- ✓ N° 16 Foto
- ✓ N° 17 Altri allegati - perizia privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24
Trattasi di villetta tutta al piano terra della superficie lorda di circa mq. 111, nella frazione di Governolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 363, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 78, compreso di piccolo soppalco non praticabile, nella frazione di Governolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 363, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 61.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 363, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	111,39 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo ad eccezione di una porzione di pavimentazione della camera da letto in lato est che è stata tolta.		
Descrizione:	Trattasi di villetta tutta al piano terra della superficie lorda di circa mq. 111, nella frazione di Governolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è occupata dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 363, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	64,72 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 78, compreso di piccolo soppalco non praticabile, nella frazione di Governolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è occupata dall'esecutato.		