

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	9

Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	9
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	13
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 13.842,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 28/08/2024, il sottoscritto Geom. Andreoli Stefano, con studio in Strada Cipata, 34 - 46100 - Mantova (MN), email stefano.andreoli@mail.com, PEC stefano.andreoli@geopec.it, Tel. 0376 1590505, Fax 0376 1590506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Appartamento posto in zona centrale nell'abitato di Sermide, con distribuzione al piano terra e primo e ingresso dal cortile comune.

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 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Cantina al piano terra con accesso dal cortile comune.

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** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Da N in senso orario: mapp. 79, cortile comune mapp. 82, mapp. 78, mapp. 75.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Da N in senso orario: mapp. 484, mapp. 83, mapp. 85, mapp. 484.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,70 m	T/1
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	78	6		A3	1	4,5	89 mq	153,39 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

L'esperto stimatore ha dovuto procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto quella precedentemente in atti era non corrispondente per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	83	5		C2	1	3	4 mq	4,49 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'esperto stimatore ha dovuto procedere alla costituzione dell'u.i. in oggetto in quanto precedentemente era pertinenza dell'abitazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

La porzione immobiliare in oggetto versa in pessime condizioni: si riscontrano la totale mancanza di manutenzione ordinaria oltre i danni di presunti interventi edilizi iniziati e poi interrotti. Al primo piano sono presenti tracce di diverse infiltrazioni di acqua piovana.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

La cantina in oggetto versa in pessime condizioni: il tetto è parzialmente crollato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Cortile comune censito al mapp. 82

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

La porzione immobiliare in oggetto è realizzata in muratura portante intonacata, solaio di piano e di copertura in laterocemento e manto di copertura in tegole di cotto. Le fondazioni sono presumibilmente in c.a. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato. I pavimenti sono in ceramica al piano terra, eccetto che nel soggiorno dove il pavimento è stato demolito, e in legno al piano primo. Bagno e cucina presentano rivestimenti ceramici alle pareti. Gli infissi per finestre sono di legno con vetro singolo; su alcune finestre sono presenti tapparelle in legno. Le porte interne sono in legno. In legno è la scala di collegamento fra il piano terra e il piano primo. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas metano con elementi radianti in ghisa. Nel bagno del piano terra è presente un bollitore per l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico e quello di illuminazione sono per lo più in traccia di muro.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

La cantina è realizzata in muratura portante con tetto in legno e manto di copertura in tegole di cotto. Le fondazioni sono presumibilmente in mattoni su terra. La porta di accesso è in ferro. Impianti assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'esperto stimatore ha inoltrato a AE tramite PEC in data 03/09/2024 richiesta di eventuali contratti di locazione registrati aventi ad oggetto l'immobile in esecuzione. A tutto il 02/04/2025 non è pervenuta risposta.

Al momento del sopralluogo svolto in data 10/02/2025 l'immobile era occupato senza titolo dal fratello dell'esecutata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'esperto stimatore ha inoltrato a AE tramite PEC in data 03/09/2024 richiesta di eventuali contratti di locazione registrati aventi ad oggetto l'immobile in esecuzione. A tutto il 02/04/2025 non è pervenuta risposta. Al momento del sopralluogo svolto in data 10/02/2025 l'immobile era occupato da beni (fra cui 3 biciclette in cattivo stato) la cui proprietà è ignota.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARBIERI UMBERTO	22/01/2024	40063	9131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/02/2004	2389	1473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Badia Polesine - sez. distaccata di Castelmassa	17/02/2004	263	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARBIERI UMBERTO	22/01/2004	40063	9131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/02/2004	2389	1473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Badia Polesine - sez. distaccata di Castelmassa	17/02/2004	263	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 19/02/2004
 Reg. gen. 2390 - Reg. part. 466
 Importo: € 45.750,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 30.500,00
 Percentuale interessi: 6,36 %
 Rogante: BARBIERI UMBERTO
 Data: 22/01/2004
 N° repertorio: 40064

N° raccolta: 9132

Note: Lipoteca è stata rinnovata con iscrizione del 29/12/2023 RG n. 16466 RP n. 2577

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Mantova il 29/04/2022

Reg. gen. 5299 - Reg. part. 909

Importo: € 87.715,64

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.857,82

Rogante: Agenzia delle entrate/riscossione

Data: 28/04/2022

N° repertorio: 1323

N° raccolta: 9922

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Mantova il 08/08/2024

Reg. gen. 11325 - Reg. part. 8357

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 19/02/2004

Reg. gen. 2390 - Reg. part. 466

Importo: € 45.750,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.500,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: BARBIERI UMBERTO

Data: 22/01/2004

N° repertorio: 40064

N° raccolta: 9132

Note: Lipoteca è stata rinnovata con iscrizione del 29/12/2023 RG n. 16466 RP n. 2577

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Mantova il 29/04/2022

Reg. gen. 5299 - Reg. part. 909

Importo: € 87.715,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.857,82
Rogante: Agenzia delle entrate/riscossione
Data: 28/04/2022
N° repertorio: 1323
N° raccolta: 9922

Trascrizioni

- Atto giudiziario**

Trascritto a Mantova il 08/08/2024
Reg. gen. 11325 - Reg. part. 8357
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

In relazione al PGT approvato con D.C.C. n. 30 del 26/04/2017 pubblicato sul BURL n. 51 del 19/12/2018 l'edificio di cui l'unità oggetto di esecuzione è parte, appartiene agli "edifici di cortina di recente edificazione" ubicati nel centro storico dell'abitato di Sermide ed identificato nei NAF (nuclei di antica formazione)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

In relazione al PGT approvato con D.C.C. n. 30 del 26/04/2017 pubblicato sul BURL n. 51 del 19/12/2018 l'edificio di cui l'unità oggetto di esecuzione è parte, appartiene agli "edifici di cortina di recente edificazione" ubicati nel centro storico dell'abitato di Sermide ed identificato nei NAF (nuclei di antica formazione)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In esito alla richiesta di accesso atti presso il comune di Sermide prot. 12088 del 26/09/2024 è stata reperita la seguente documentazione afferente l'immobile in oggetto:

- Concessione edilizia n. 136/1976 del 29/10/1976 per ristrutturazione e risanamento civile abitazione;
- Autorizzazione all'abitabilità n. 16/1977 del 31/12/1977;
- D.I.A. prot. 5655 del 30/10/1995 per sostituzione lastre in eternit con tegole alla marsigliese.

In relazione ai vincoli storici si rinvia al PGT vigente e relativi regolamenti.

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.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo svolto in data 10/02/2025 e l'elaborato grafico allegato alla licenza 136/1976 sono emerse diverse incongruenze qualificabili come diversa distribuzione dello spazio interno sia al piano terreno che al piano primo e diverse forometrie sui muri portanti della costruzione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In esito alla richiesta di accesso atti presso il comune di Sermide prot. 12088 del 26/09/2024 non è stata reperita documentazione afferente la cantina.

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.

In assenza di documentazione edilizia si riscontra la sostanziale conformità fra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo svolto in data 10/02/2025 e la planimetria catastale in atti antecedente la variazione eseguita dall'esperto stimatore.

In relazione alla natura dei beni il lotto è unico.

A giudizio dell'esperto stimatore la vendita non è soggetta a IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69
Appartamento posto in zona centrale nell'abitato di Sermide, con distribuzione al piano terra e primo e ingresso dal cortile comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 78, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.130,00
Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.
Il valore complessivo del bene tiene conto dei costi di regolarizzazione edilizia mediante ottenimento di titolo edilizio in sanatoria che si stima in €. 7.000 comprensivi di oneri, oblazione e spese tecniche ed esclusa l'IVA.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69
Cantina al piano terra con accesso dal cortile comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 83, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 250,00
Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69	89,00 mq	170,00 €/mq	€ 15.130,00	100,00%	€ 15.130,00
Bene N° 2 - Cantina Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio	1,00 mq	250,00 €/mq	€ 250,00	100,00%	€ 250,00

1848, civ. 69				
Valore di stima:				€ 15.380,00

Valore di stima: € 15.380,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 13.842,00

Per il dettaglio sul metodo di stima si rinvia ai capitoli di stima dei singoli beni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dell'esperto stimatore di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si constata l'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.

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 03/04/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - quadro riassuntivo immobili (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione edilizia (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione anagrafe (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratti locazione (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di provenienza (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 03/04/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69
Appartamento posto in zona centrale nell'abitato di Sermide, con distribuzione al piano terra e primo e ingresso dal cortile comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 78, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In relazione al PGT approvato con D.C.C. n. 30 del 26/04/2017 pubblicato sul BURL n. 51 del 19/12/2018 l'edificio di cui l'unità oggetto di esecuzione è parte, appartiene agli "edifici di cortina di recente edificazione" ubicati nel centro storico dell'abitato di Sermide ed identificato nei NAF (nuclei di antica formazione)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69
Cantina al piano terra con accesso dal cortile comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 83, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In relazione al PGT approvato con D.C.C. n. 30 del 26/04/2017 pubblicato sul BURL n. 51 del 19/12/2018 l'edificio di cui l'unità oggetto di esecuzione è parte, appartiene agli "edifici di cortina di recente edificazione" ubicati nel centro storico dell'abitato di Sermide ed identificato nei NAF (nuclei di antica formazione)

Prezzo base d'asta: € 13.842,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.842,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 78, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare in oggetto versa in pessime condizioni: si riscontrano la totale mancanza di manutenzione ordinaria oltre i danni di presunti interventi edilizi iniziati e poi interrotti. Al primo piano sono presenti tracce di diverse infiltrazioni di acqua piovana.		
Descrizione:	Appartamento posto in zona centrale nell'abitato di Sermide, con distribuzione al piano terra e primo e ingresso dal cortile comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - via XXIX luglio 1848, civ. 69		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 83, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	1,00 mq
Stato conservativo:	La cantina in oggetto versa in pessime condizioni: il tetto è parzialmente crollato.		
Descrizione:	Cantina al piano terra con accesso dal cortile comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/02/2004
Reg. gen. 2390 - Reg. part. 466
Importo: € 45.750,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.500,00
Percentuale interessi: 6,36 %
Rogante: BARBIERI UMBERTO
Data: 22/01/2004
N° repertorio: 40064
N° raccolta: 9132
Note: Lipoteca è stata rinnovata con iscrizione del 29/12/2023 RG n. 16466 RP n. 2577
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Mantova il 29/04/2022
Reg. gen. 5299 - Reg. part. 909
Importo: € 87.715,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.857,82
Rogante: Agenzia delle entrate/riscossione
Data: 28/04/2022
N° repertorio: 1323
N° raccolta: 9922

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Mantova il 08/08/2024
Reg. gen. 11325 - Reg. part. 8357
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA XXIX LUGLIO 1848, CIV. 69

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 19/02/2004

Reg. gen. 2390 - Reg. part. 466

Importo: € 45.750,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.500,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: BARBIERI UMBERTO

Data: 22/01/2004

N° repertorio: 40064

N° raccolta: 9132

Note: Lipoteca è stata rinnovata con iscrizione del 29/12/2023 RG n. 16466 RP n. 2577

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Mantova il 29/04/2022

Reg. gen. 5299 - Reg. part. 909

Importo: € 87.715,64

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.857,82

Rogante: Agenzia delle entrate/riscossione

Data: 28/04/2022

N° repertorio: 1323

N° raccolta: 9922

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Mantova il 08/08/2024

Reg. gen. 11325 - Reg. part. 8357

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura