

## TRIBUNALE DI MANTOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zunica Glauco, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Incarico.....                                | 4         |
| Premessa .....                               | 4         |
| Lotto 1.....                                 | 5         |
| Descrizione .....                            | 6         |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 6         |
| Titolarità .....                             | 6         |
| Confini.....                                 | 7         |
| Consistenza.....                             | 7         |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 8         |
| Dati Catastali .....                         | 8         |
| Stato conservativo .....                     | 9         |
| Parti Comuni .....                           | 9         |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 9         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 10        |
| Stato di occupazione .....                   | 10        |
| Provenienze Ventennali .....                 | 10        |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 11        |
| Normativa urbanistica .....                  | 13        |
| Regolarità edilizia .....                    | 13        |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 14        |
| Lotto 2.....                                 | 15        |
| Descrizione .....                            | 16        |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 16        |
| Titolarità .....                             | 16        |
| Confini.....                                 | 17        |
| Consistenza .....                            | 17        |
| Cronistoria Dati Catastali.....              | 18        |
| Dati Catastali .....                         | 18        |
| Parti Comuni.....                            | 18        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 19        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 19        |
| Provenienze Ventennali .....                 | 19        |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 19        |
| Normativa urbanistica .....                  | 20        |
| Stima / Formazione lotti.....                | 21        |
| <b>Lotto 1 .....</b>                         | <b>21</b> |



|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                     | 22 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                                                               | 22 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                              | 26 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                     | 26 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                     | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2022 del R.G.E. ....                                       | 27 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 55.000,00</b> .....                                                   | 27 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 400,00</b> .....                                                      | 27 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                             | 28 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casalromano (MN) - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26..... | 28 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Redondesco (MN) - n.d.....                                          | 29 |



## INCARICO

All'udienza del 12/12/2022, il sottoscritto Geom. Zunica Glauco, con studio in Via Eremo, 37/C - 46010 - Curtatone (MN), email gzunica@studiozunica.com, PEC glauco.zunica@geopec.it, Tel. 0376290238, Fax 0376292022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casalromano (MN) - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Redondesco (MN) - n.d.



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casalromano (MN) - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26

#### DESCRIZIONE

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione in villini "A/7" costituita da fabbricato a due livelli fuori terra con annesso portico e cortile; il tutto sito nel Comune di Casalromano (MN) - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a. Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- visura storica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia la stessa è stata richiesta dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Casalromano (MN) (si veda allegato n. 2);
- estratto di mappa catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia lo stesso è stato richiesto dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Casalromano (MN) (si veda allegato n. 2);
- stato civile dei debitori esecutati; si precisa che al fine della redazione della presente perizia lo stesso è stato richiesto dallo scrivente presso l'ufficio competente del Comune di Casalromano (MN) e Redondesco (MN) (si veda allegato n. 1).

#### 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)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato ai debitori esecutati e più precisamente:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di donazione registrata e trascritta a Castiglione delle Stiviere il 02.01.2007 ai n.ri 17/3 (si veda allegato n. 5),
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni della piena proprietà, in forza di donazione registrata e trascritta a Castiglione delle Stiviere il 02.01.2007 ai n.ri 17/3 (si veda allegato n. 5).

### CONFINI

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 454 in corpo unico con rag. mapp.le 426, rag. mapp.le 229, rag. mapp.le 231, rag. mapp.le 232, rag. mapp.le 234, via Don Bartolomeo Grazioli, rag. mapp.le 221, rag. mapp.le 497.

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 78,79 mq            | 110,28 mq           | 1,00         | 110,28 mq                       | 2,90 m  | terra |
| Abitazione                            | 79,53 mq            | 102,09 mq           | 0,75         | 76,57 mq                        | 3,21 m  | primo |
| Portico                               | 50,96 mq            | 51,64 mq            | 0,30         | 15,49 mq                        | 2,64 m  | terra |
| Cortile                               | 556,00 mq           | 556,00 mq           | 0,05         | 27,80 mq                        | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 230,14 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 230,14 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.) ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti è stata desunta, ove possibile, dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Casalromano (MN), in mancanza di questi, dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo; giova precisare inoltre che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura

essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato ai debitori eseguiti e più precisamente:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di donazione registrata e trascritta a Castiglione delle Stiviere il 02.01.2007 ai n.ri 17/3 (si veda allegato n. 5),
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni della piena proprietà, in forza di donazione registrata e trascritta a Castiglione delle Stiviere il 02.01.2007 ai n.ri 17/3 (si veda allegato n. 5).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 31/05/2006 al 03/03/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 454<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 7 vani<br>Rendita € 177,14<br>Piano T-1                                           |
| Dal 03/03/2007 al 11/10/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 454<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Rendita € 242,22<br>Piano T-1                                           |
| Dal 11/10/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 454<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Rendita € 242,22<br>Piano T-1                                           |
| Dal 09/11/2015 al 25/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 454<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 260,00 mq<br>Rendita € 242,22<br>Piano T-1         |
| Dal 25/09/2024 al 28/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 454, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 8 vani<br>Superficie catastale 223,00 mq<br>Rendita € 743,70<br>Piano T-1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |          |        |          |            |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|----------|--------|----------|------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |          |        |          |            |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categori | Classe | Consiste | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |

|  |   |     |   | Cens. | a  |   | nza    | catasta<br>e |         |     |  |
|--|---|-----|---|-------|----|---|--------|--------------|---------|-----|--|
|  | 4 | 454 | 1 |       | A7 | 4 | 8 vani | 223 mq       | 743,7 € | T-1 |  |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Casalromano (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 4 mapp.le 454 - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26 - p. T-1 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 7 vani - Superficie catastale totale: 260 mq - Rend. € 242,22.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria catastale dell'immobile sopra citato, depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, dichiarazione prot. n. 50613 del 31.05.2006, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che la stessa risultava essere difforme per i seguenti elementi:

- si è riscontrata una diversa altezza interna in entrambi i piani;
- si è riscontrata la mancanza del piccolo locale rustico posto all'esterno del fabbricato;
- si è riscontrata una diversa conformazione del portico precedentemente indicato come legnaia.

A seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, il sottoscritto ha provveduto alla predisposizione di idonea planimetria catastale per raffigurare correttamente lo stato dei luoghi (si veda allegato n. 3).

Il classamento e la rendita catastale risultano proposti ai sensi del D.M. 701/94.

### STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse, con dotazioni tecnologiche/impiantistiche vetuste, con tutta probabilità coeve alla costruzione dell'immobile.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da proprietà autonoma priva di parti comuni e/o beni comuni non censibili.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalromano (MN), relativa ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, costituita da immobile con portico e cortile privato sito nel Comune di Casalromano (MN), via Don Grazioli Bartolomeo n. 26.

Il suddetto immobile è così identificato:

- fg. 4 mapp.le 454 sub. 1 - abitazione in villini.

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra; presenta un portico addossato al prospetto nord all'interno del cortile esclusivo.

Le strutture presenti sono costituite da muratura in laterizio, strutture orizzontali e copertura a falde in legno con sovrastante manto di copertura.

Tutte le murature sono rivestite da intonaco con finitura a civile.

La lattoneria dei fabbricati è costituita da canali e pluviali in lamiera verniciata.

Dal punto di vista distributivo l'immobile è composto al piano terra dalla zona giorno con ingresso, cucina, soggiorno, bagno con antibagno e ripostiglio, al piano primo si sviluppa la zona notte con due camere da letto e un vano ripostiglio (il tutto con una superficie lorda pari a 223,00 mq circa).

L'accesso all'immobile e al portico avviene dal cortile posto sul lato nord accessibile da altro mappale collegato a sud con la principale via Don Bartolomeo Grazioli.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di basso livello, in quanto l'unità immobiliare ha pavimentazione in ceramica monocottura o materiale similare, i serramenti sono formati da ante in legno con elementi oscuranti interni ed esterni in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a servizio del solo piano terra mentre il primo piano non risulta in nessun modo riscaldato.

I locali dell'abitazione sono dotati di impianto elettrico in parte con tubazioni incassate sotto traccia e in parte esterna.

Le pareti interne risultano principalmente tinteggiate con colori tenui a base acqua ad esclusione di alcune pareti al piano terra che risultano in muratura a vista; esternamente il fabbricato presenta tinteggiatura in pessime condizioni manutentive.

Giova precisare che le condizioni di manutenzione e le finiture della porzione di abitazione posta al primo piano risultano estremamente scadenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi è stato possibile appurare che lo stesso risulta attualmente occupato dai debitori eseguiti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Lo stato delle trascrizioni a tutto il 18.11.2022 risulta il seguente:

- atto a rogito del Notaio Giuseppe Leggeri di Cremona del 14 ottobre 1987, rep. 18223, debitamente registrato e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 06.11.1987 ai nn. 3660/2925, con il quale i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - coniugi in regime di comunione legale - acquistavano gli immobili in Comune di

Casalromano distinti al Catasto Terreni al foglio 4, particelle 230, 233, 426 e 216; n.b. i mappali 426 (ex 221/c) e 216 (ex 216/a) derivano rispettivamente dai mappali 221 e 216 del fg. 4;

- in data 13 agosto 2002 decedeva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (denuncia di successione n. 43 vol. 423 registrata il 5 giugno 2006 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 19 luglio 2006 ai nn. 4868/2665) lasciando eredi, tra maggior consistenza, della quota di 1/2 degli immobili in Casalromano distinti al N.C.E.U. al foglio 4 particella 454, foglio 4 particella 216 e foglio 4 particella 426:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\*\*\*Accettazione tacita di eredità trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 20.07.2018 ai n.ri 3820/2339 - Atto Notaio Claudio Mor di Ghedi del 28.12.2006 rep. 37813;

- in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Claudio Mor di Ghedi del 28.12.2006 rep. 37813, debitamente registrato e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 02.01.2007 ai nn. 16/2 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenivano proprietarie dell'immobile in Casalromano distinto al N.C.E.U. al foglio 4 particella 454:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 4/6

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/6

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/6;

- atto a rogito del Notaio Claudio Mor di Ghedi del 28.12.2006 rep. 37813, debitamente registrato e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 02.01.2007 ai nn. 17/3, con il quale la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* donava la sua quota di 4/6 sull'immobile in Casalromano distinto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 454 a:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973)

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/05/2011

Reg. gen. 2228 - Reg. part. 442

Quota: 500/1000

Importo: € 32.398,12

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

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

Capitale: € 16.199,06

Spese: € 2.260,78

Percentuale interessi: 5,756 %

N° repertorio: 369

N° raccolta: 6411

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973)

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 08/11/2012

Reg. gen. 4610 - Reg. part. 658

Quota: 500/1000

Importo: € 50.739,52

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

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

Capitale: € 25.369,76

Data: 31/10/2012

N° repertorio: 536

N° raccolta: 6412

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/09/2014

Reg. gen. 3284 - Reg. part. 511

Quota: 1/2

Importo: € 15.000,00

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

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

Capitale: € 9.616,16

Spese: € 4.574,35

Percentuale interessi: 2,806 %

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 1719

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 27/10/2022

Reg. gen. 5441 - Reg. part. 3744

Quota: 1/2

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

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

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile allegato al fascicolo telematico:

**ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- N.RI 2228/442 del 13.05.2011 IPOTECA LEGALE a favore di [REDACTED] con sede in Torino per € 32.398,12# cap. € 16.199,06#. Beni nel comune di Casalromano fg. 4 mapp. 454. A carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2.
- N.RI 4610/658 del 08.11.2012 IPOTECA LEGALE a favore di [REDACTED] con sede in Milano per € 50.739,52# cap. € 25.369,76#. Beni nel comune di Casalromano fg. 4 mapp. 454. A carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2.
- N.RI 3284/511 del 24.09.2014 IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] con sede in Ghedi per € 15.000,00# cap. € 9.616,16#. Beni nel comune di Casalromano fg. 4 mapp. 454. A carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2.
- N.RI 5441/3744 del 27.10.2022 PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED] L. con sede in Trento. Beni nel comune di Casalromano fg. 4 mapp. 454. A carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2.

Si precisa che su detto mappale risulta una servitù di passaggio pedonale e carrabile trascritta in data 02.01.2007 al n. 5 (gen. 19) a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il bene immobile oggetto di stima sorge in zona identificata nel P.G.T. vigente (approvato con delibera di C. C. del 28.03.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 31 del 30.07.2014), come "Tessuto urbano consolidato - centro storico - ZONA AC1" così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casalromano (MN) prot. n. 806/2024 U.T. del 08.02.2024 (si veda allegato n. 6).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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 non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata tramite sportello telematico al Comune di Casalromano (MN) in data 01.02.2024 prot. n. 665 è emerso che non risulta agli atti alcuna pratica relativa all'immobile oggetto della presente relazione.

### **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 mancanza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della presente relazione non risulta possibile compiere verifiche di conformità edilizia.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



15 di 29



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Redondesco (MN) - n.d.

#### DESCRIZIONE

Proprietà per 1/2 di immobile a destinazione prato irrig. costituita da terreno adibito a strada; il tutto sito nel Comune di Redondesco (MN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede il terreno in comunione dei beni con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a. Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- visura storica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia la stessa è stata richiesta dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Redondesco (MN) (si veda allegato n. 2);
- estratto di mappa catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia lo stesso è stato richiesto dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Redondesco (MN) (si veda allegato n. 2);
- stato civile dei debitori esecutati; si precisa che al fine della redazione della presente perizia lo stesso è stato richiesto dallo scrivente presso l'ufficio competente del Comune di Casalromano (MN) e Redondesco (MN) (si veda allegato n. 1).

#### TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato al debitore esecutato e più precisamente:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni della piena proprietà, in forza di atto di compravendita registrato e trascritto a Castiglione delle Stiviere il 18.03.1993 ai n.ri 764/550 (si veda allegato n. 5).

### CONFINI

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 202 con rag. mapp.le 201, rag. mapp.le 200, rag. mapp.le 194, rag. mapp.le 196, rag. mapp.le 204.

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Strada                                | 64,00 mq            | 64,00 mq            | 1            | 64,00 mq                        | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 64,00 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 64,00 mq                        |         |       |

La consistenza del lotto, opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta dalla visura catastale estratta dal Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato al debitore esecutato e più precisamente:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni della piena proprietà, in forza di atto di compravendita registrato e trascritto a Castiglione delle Stiviere il 18.03.1993 ai n.ri 764/550 (si veda allegato n. 5).

Risulta inoltre convenzione trascritta a Castiglione delle Stiviere il 11.09.1993 ai n.ri 2571/1740 e convenzione edilizia trascritta a Castiglione delle Stiviere il 15.04.1999 ai n.ri 1382/853 (si veda allegato n. 5).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 07/01/1992 al 07/04/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 15, Part. 175<br>Qualità Prato irriguo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 08 91<br>Reddito dominicale € 8,74<br>Reddito agrario € 8,05 |
| Dal 07/04/1992 al 26/02/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 15, Part. 202<br>Qualità Prato irriguo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 64<br>Reddito dominicale € 0,63<br>Reddito agrario € 0,58 |
| Dal 26/02/1993 al 28/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 15, Part. 202<br>Qualità Prato irriguo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 64<br>Reddito dominicale € 0,63<br>Reddito agrario € 0,58 |

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |               |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |               |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità       | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 15                   | 202   |      |       |                     | Prato irriguo | 1      | 00 64 mq              | 0,63 €             | 0,58 €          |          |

## Corrispondenza catastale

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Redondesco (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 15 mapp.le 202 - Qualità prato irriguo - Cl. 1 - Superficie ha are ca: 00 64 - Redd. dominicale € 0,63 - Redd. agrario € 0,58.



L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da proprietà autonoma priva di parti comuni e/o beni comuni non censibili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Redondesco (MN), relativa ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di area che attualmente è ricompresa nella viabilità stradale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Lo stato delle trascrizioni a tutto il 18.11.2022 risulta il seguente:

- atto a rogito del Notaio Massimo Bertolucci di Mantova del 5 marzo 1993, rep. 8178, debitamente registrato e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 18 marzo 1993 ai nn. 764/550, con il quale i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - coniugi in regime di comunione legale - acquistavano la casa di civile abitazione in Comune di Redondesco edificata sull'appezzamento di terreno distinto in N.C.T.R. al foglio 15, particelle 201 e 202.

RISULTA INOLTRE:

- CONVENZIONE trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 11 settembre 1993 ai nn. 2571/1740 in virtù di atto a rogito Notaio Massimo Bertolucci di Mantova del 13.08.1993 rep. 9701, debitamente registrato;  
- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 15 aprile 1999 ai nn. 1382/853 in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Massimo Bertolucci di Mantova il 20.03.1999, rep. 30317, debitamente registrata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/09/2014  
Reg. gen. 3284 - Reg. part. 511  
Quota: 1/2  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 9.616,16  
Spese: € 4.574,35  
Percentuale interessi: 2,806 %  
Data: 07/10/2010  
N° repertorio: 1719



Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 27/10/2022

Reg. gen. 5441 - Reg. part. 3744

Quota: 1/2

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

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

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile allegato al fascicolo telematico:

#### ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- N.RI 3284/511 del 24.09.2014 IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] per € 15.000,00# cap. € 9.616,16#. Beni nel comune di Redondesco fg. 15 mapp. 202. A carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la proprietà di 1/2 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la proprietà di 1/2.
- N.RI 5441/3744 del 27.10.2022 PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED] Beni nel comune di Redondesco fg. 15 mapp. 202. A carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la proprietà di 1/2 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la proprietà di 1/2.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di stima sorge in zona identificata nel P.G.T. vigente (approvato con delibera di C. C. n. 13 del 29.04.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 5 del 29.01.2014) come "Strade Comunali e Vicinali" così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Redondesco (MN) prot. n. 949 del 04.03.2024 (si veda allegato n. 6).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casalromano (MN) - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26  
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione in villini "A/7" costituita da fabbricato a due livelli fuori terra con annesso portico e cortile; il tutto sito nel Comune di Casalromano (MN) - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 454, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 69.000,00

| Identificativo corpo                                                                           | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Fabbricato civile<br>Casalromano (MN) -<br>via Don Grazioli<br>Bartolomeo n. 26 | 230,14 mq                | 300,00 €/mq     | € 69.042,00        | 100,00%          | € 69.000,00 |
| Valore di stima:                                                                               |                          |                 |                    |                  | € 69.000,00 |

Valore di stima: € 69.000,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                            | Valore  | Tipo |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione (pari a circa il 10% del valore)                                     | 7000,00 | €    |
| Assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 10% del valore) | 7000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 55.000,00**

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2024, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristiche del bene da

stimare, ha individuato un valore unitario/mq. di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione pari a € 300,00/mq.; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Redondesco (MN) - n.d.  
Proprietà per 1/2 di immobile a destinazione prato irrig. costituita da terreno adibito a strada; il tutto sito nel Comune di Redondesco (MN).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 202, Qualità Prato irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 500,00

| Identificativo corpo                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale   |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|
| Bene N° 2 - Terreno Redondesco (MN) - n.d. | 64,00 mq                 | 15,00 €/mq      | € 1.000,00         | 50,00%           | € 500,00 |
|                                            |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 500,00 |

Valore di stima: € 500,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                            | Valore | Tipo |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 50% del valore) | 100,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 400,00**

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ha preso come riferimento i valori indicati dal Comune di Redondesco (MN), per le aree edificabili e per i servizi.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### Operazioni preliminari

Nei giorni successivi al conferimento d'incarico lo scrivente procedeva nell'espletamento dello stesso, compiendo le prime necessarie operazioni preliminari di seguito descritte (si veda allegato n. 1):

- il giorno 15.12.2022 veniva inviata, a mezzo pec, formale richiesta all'Ufficio Competente del Comune di Casalmore per il rilascio di certificato di residenza del debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- il giorno 15.12.2022 veniva inviata, a mezzo pec, formale richiesta all'Ufficio Competente del Comune di Redondesco per il rilascio di certificato di residenza del debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- il giorno 11.04.2023 il G.E. sospendeva le operazioni peritali;
- il giorno 09.05.2023 il G.E. disponeva la ripresa delle operazioni peritali;
- il giorno 16.11.2023 lo scrivente inoltrava al G.E. istanza per proroga dei termini per il deposito della relazione tecnica estimativa;
- il giorno 17.11.2023 il G.E. concedeva la proroga richiesta dallo scrivente con termine per il deposito della relazione tecnica estimativa al 19.02.2024;
- il giorno 01.02.2024 veniva inviata, a mezzo Sportello Unico, formale richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico Comunale di Casalromano (MN);
- il giorno 08.02.2024 veniva effettuato l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalromano (MN).
- il giorno 19.02.2024 lo scrivente inoltrava al G.E. istanza per proroga dei termini per il deposito della relazione tecnica estimativa;
- il giorno 19.02.2024 il G.E. concedeva la proroga richiesta dallo scrivente con termine per il deposito della relazione tecnica estimativa al 19.05.2024;
- il giorno 18.05.2024 lo scrivente inoltrava al G.E. istanza per proroga dei termini per il deposito della relazione tecnica estimativa;
- il giorno 20.05.2024 il G.E. concedeva la proroga richiesta dallo scrivente con termine per il deposito della relazione tecnica estimativa al 18.07.2024;

Terminate tali operazioni preliminari, lo scrivente, assunte le opportune informazioni, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie e amministrative, ha proceduto, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, alla redazione della relazione mediante risposta ai quesiti posti in sede di giuramento.

#### Criteri di stima

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

- I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
  - II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
  - III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
  - IV. reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
  - V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
  - VI. disamina di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
  - VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2024, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
  - VIII. calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.
- Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza,

tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare. La consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalromano (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova. Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

#### Premesse estimative

Nell'affrontare una valutazione di beni immobili il perito estimatore è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti. Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire a una valutazione dei beni immobili in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia dei beni oggetto di valutazione. Stanti le considerazioni esposte, il valore individuato nella relazione di stima deve essere considerato un valore attuale, ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima.

#### Riserve sulla conformità urbanistica

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; 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 presente relazione.

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.

Curtatone, li 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Zunica Glauco

  
24 di 29

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1\_Documentazione operazioni preliminari
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 2\_Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 3\_Documentazione catastale aggiornata
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 4\_Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato 5\_Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato 6\_Documentazione urbanistica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casalromano (MN) - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26  
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione in villini "A/7" costituita da fabbricato a due livelli fuori terra con annesso portico e cortile; il tutto sito nel Comune di Casalromano (MN) - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 454, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene immobile oggetto di stima sorge in zona identificata nel P.G.T. vigente (approvato con delibera di C. C. del 28.03.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 31 del 30.07.2014), come "Tessuto urbano consolidato - centro storico - ZONA AC1" così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casalromano (MN) prot. n. 806/2024 U.T. del 08.02.2024 (si veda allegato n. 6).

**Prezzo base d'asta: € 55.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Redondesco (MN) - n.d.  
Proprietà per 1/2 di immobile a destinazione prato irrig. costituita da terreno adibito a strada; il tutto sito nel Comune di Redondesco (MN).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 202, Qualità Prato irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Il bene immobile oggetto di stima sorge in zona identificata nel P.G.T. vigente (approvato con delibera di C. C. n. 13 del 29.04.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 5 del 29.01.2014) come "Strade Comunali e Vicinali" così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Redondesco (MN) prot. n. 949 del 04.03.2024 (si veda allegato n. 6).

**Prezzo base d'asta: € 400,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile |                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                   | Casalromano (MN) - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26                                                                                                                                                                                                |            |           |
| Diritto reale:                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                           | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:           | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 4, Part. 454, Sub. 1,<br>Categoria A7                                                                                                                                              | Superficie | 230,14 mq |
| Stato conservativo:           | Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse, con dotazioni tecnologiche/impiantistiche vetuste, con tutta probabilità coeve alla costruzione dell'immobile.     |            |           |
| Descrizione:                  | Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione in villini "A/7" costituita da fabbricato a due livelli fuori terra con annesso portico e cortile; il tutto sito nel Comune di Casalromano (MN) - via Don Grazioli Bartolomeo n. 26. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:       | NO                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Stato di occupazione:         | Dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi è stato possibile appurare che lo stesso risulta attualmente occupato dai debitori eseguiti.                                                                                                      |            |           |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 400,00

| Bene N° 2 - Terreno     |                                                                                                                                                |            |          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:             | Redondesco (MN) - n.d.                                                                                                                         |            |          |
| Diritto reale:          | Proprietà                                                                                                                                      | Quota      | 1/2      |
| Tipologia immobile:     | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 15, Part. 202, Qualità Prato<br>irriguo                                                    | Superficie | 64,00 mq |
| Descrizione:            | Proprietà per 1/2 di immobile a destinazione prato irrig. costituita da terreno adibito a strada; il tutto sito nel Comune di Redondesco (MN). |            |          |
| Vendita soggetta a IVA: | NO                                                                                                                                             |            |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALROMANO (MN) - VIA DON GRAZIOLI  
BARTOLOMEO N. 26

**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973)

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/05/2011

Reg. gen. 2228 - Reg. part. 442

Quota: 500/1000

Importo: € 32.398,12

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

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

Capitale: € 16.199,06

Spese: € 2.260,78

Percentuale interessi: 5,756 %

N° repertorio: 369

N° raccolta: 6411

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973)

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 08/11/2012

Reg. gen. 4610 - Reg. part. 658

Quota: 500/1000

Importo: € 50.739,52

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

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

Capitale: € 25.369,76

Data: 31/10/2012

N° repertorio: 536

N° raccolta: 6412

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/09/2014

Reg. gen. 3284 - Reg. part. 511

Quota: 1/2

Importo: € 15.000,00

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

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

Capitale: € 9.616,16

Spese: € 4.574,35

Percentuale interessi: 2,806 %

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 1719

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal

prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 27/10/2022

Reg. gen. 5441 - Reg. part. 3744

Quota: 1/2

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

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

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A REDONDESCO (MN) - N.D.**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/09/2014

Reg. gen. 3284 - Reg. part. 511

Quota: 1/2

Importo: € 15.000,00

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

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

Capitale: € 9.616,16

Spese: € 4.574,35

Percentuale interessi: 2,806 %

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 1719

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 27/10/2022

Reg. gen. 5441 - Reg. part. 3744

Quota: 1/2

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

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

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.