

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zunica Glauco, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



All'udienza del 28/01/2024, 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 05/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Gonzaga n. 35

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo ultrapopolare (cat. catastale A/5) costituita da fabbricato a pianta quadrata a tre piani fuori terra, affacciato su piccola porzione di cortile, il tutto sito nel Comune di Pegognaga (MN) - strada Gonzaga n. 35.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Gonzaga n. 35

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 Pegognaga (MN) (si veda allegato n. 2).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita registrato a Reggio Emilia il 20.09.2007 al n. 16630 e trascritto a Mantova il 20.09.2007 ai n.ri 16621/8944, 16620/8943 (si veda allegato n. 5); si precisa che nel summenzionato atto l'esecutato dichiara di essere di stato libero.

CONFINI

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 12 in corpo unico con rag. mapp.le 9, rag. mapp.le 9, rag. mapp.le 14, rag. mapp.le 449 e rag. mapp.le 11; quanto al

mapp.le 10 con rag. mapp.le 9, rag. mapp.le 11 e limite di foglio.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa - prot. n. T281154/2024 del 08.02.2024. (si veda allegato n. 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,45 m	terra
Abitazione	18,50 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,60 m	primo
Soffitta	19,00 mq	24,00 mq	0,3	7,20 mq	1,90 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				55,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

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 Pegognaga (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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 10 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 0,15 Piano P-T-1 Graffato 12
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 10 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 92,96 Piano P-T-1 Graffato 12
Dal 09/11/2015 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 10 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 92,96 Piano P-T-1 Graffato 12
Dal 13/02/2025 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 10 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 54 mq Piano 108,46 Graffato 12

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	10			A5	2	3,5 vani	54 mq	108,46 €	P-T-1-2	12

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 Pegognaga (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 40 mapp.li 10 e 12 - strada Gonzaga n. 16 - p. P-T-1 - Cat. A/5 - Cl. 2 - Cons. 3 vani - Superficie catastale totale: 47 mq - Rend. € 92,96.

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. 6243768 del 22.12.1939, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che la stessa risultava essere difforme per i seguenti elementi:

- si è riscontrata una diversa altezza interna in tutti i piani;
- si è riscontrata la mancanza del locale rustico posto all'esterno del fabbricato (mapp.le 10) demolito successivamente al 2010;
- si è riscontrata una diversa distribuzione del piano terra e primo con la presenza di tramezze a delimitare l'angolo cucina e il bagno;
- si è rilevata una diversa posizione e forma della scala interna di collegamento dei piani;
- la piccola porzione di area cortiva posta sul lato ovest del mapp.le 12 risulta erroneamente indicata come "cortile in comunione", risultando invece dagli atti come una porzione esclusiva;
- la planimetria di inquadramento della proprietà riporta Strada Gonzaga nella posizione errata (ovest) dove è invece presente un'altra proprietà.

A seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, il sottoscritto ha provveduto alla predisposizione di idonea pratica catastale al fine di conformare la mappa e le 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.

PRECISAZIONI

A seguito di sopralluogo e di analisi della documentazione catastale si rilevano le seguenti difformità e incongruenze:

- l'immobile identificato con il mapp.le 10 risulta essere stato completamente demolito dopo il 2010;
- l'estratto di mappa catastale depositato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova presenta delle incongruenze nella rappresentazione del mapp.le 12 se confrontato con quanto indicato nell'atto di provenienza rep. n. 35800 redatto dal notaio Dr. Valentina Rubertelli il quale indica che l'immobile descritto nella presente relazione affaccia su cortile comune, mentre secondo la rappresentazione grafica della mappa

catastale lo stesso immobile risulta graffiato ad una piccola porzione di area esclusiva; la medesima mappa identifica inoltre come fabbricato la porzione che è in realtà area libera (cortile); con la corretta rappresentazione del retino anche gli ingombri delle due unità risultano coerenti con la stato esistente;

- nella planimetria catastale esistente (che si procede qui ad aggiornare) la rappresentazione della planimetria generale riporta un orientamento errato e incoerente con il piano terra rappresentato, indicando la presenza di Strada Gonzaga a sud del fabbricato in oggetto anzichè a ovest;
- sulla piccola porzione di area cortiva su cui affaccia il fabbricato identificato al mapp.le 12 si rileva l'esistenza di una superfetazione costituita da una piccola struttura in legno addossata al mapp.le 11 (altra proprietà) edificata dopo il 2010.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare fortemente scarse, con dotazioni tecnologiche/impiantistiche vetuste e talvolta assenti. La porzione a rustico insistente sul mapp.le 10 risulta essere stata integralmente demolita successivamente all'anno 2010.

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 Pegognaga (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 piccola porzione di cortile e area precedentemente occupata da un piccolo rustico sito nel Comune di Pegognaga (MN), strada Gonzaga n. 16.

Il suddetto immobile è così identificato:

- fg. 40 mapp.li 10 e 12 - abitazione di tipo ultrapopolare.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra; la porzione a rustico risulta essere stata demolita e sorgeva a ridosso di un immobile di altra proprietà.

Le strutture presenti sono costituite da muratura in laterizio, strutture orizzontali in legno e copertura a falde in laterocemento 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 da una stanza con angolo cucina, al piano primo si sviluppa un'altra stanza e un bagno ed è infine presente un sottotetto accessibile (il tutto con una superficie lorda pari a 24,00 mq circa).

L'accesso all'immobile avviene dalla porzione di cortile posto sul lato ovest dello stesso, collegato alla principale strada Gonzaga attraverso strada identificata catastalmente da altro mappale posto su altro foglio.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di livello scadente, in quanto l'unità immobiliare risulta in stato fatiscente e presenta pavimentazione in linoleum con sottostanti tavelle in cotto, i serramenti sono formati da ante in legno con elementi oscuranti esterni in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti e il pavimento sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale simile.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

l'abitazione è provvista di pozzo in comune con le unità adiacenti per l'approvvigionamento idrico (come riportato sull'atto di provenienza rep. n. 35800 redatto dal notaio Dr. Valentina Rubertelli); il riscaldamento dell'immobile avviene attraverso stufa a legna e la produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico; l'impianto elettrico è a vista con passaggio all'interno di canaline fissate a muro e il contatore è posto nell'angolo cucina.

Le pareti interne risultano principalmente tinteggiate con colori tenui a base acqua con evidenti segni di umidità e infiltrazioni; esternamente il fabbricato presenta tinteggiatura in pessime condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

- pervenne all'esecutato **** Omissis **** per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rubertelli Valentina da Reggio Emilia (RE) in data 18/09/2007 rep. n. 35800/8275 e trascritto il 29/09/2007 ai n.ri 16621/8944 da potere dei coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in comunione legale dei beni, e dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in comunione legale dei beni.

- pervenne al signor **** Omissis **** per quota 1/2 Piena Proprietà, e al signor **** Omissis **** per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Binelli Mario da Gonzaga (MN), in data 16/04/1997 rep. n. 62925 e trascritto il 02/05/1997 ai n.ri 3892/2761 da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 05/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mantova il 29/09/2007
Reg. gen. 16622 - Reg. part. 4356
Importo: € 142.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 95.000,00
Percentuale interessi: 8,37 %
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 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 13/05/2010
Reg. gen. 5936 - Reg. part. 3518
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
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 delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 04/01/2024
Reg. gen. 118 - Reg. part. 82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in base al P.G.T. ricade:

Fg. 40 mapp.le 10 BENE E IMMOBILE D'INTERESSE PAESAGGISTICO SOTTOPOSTO A VINCOLO (ART. 134 D. LGS. 42/2004) ZONA A2;

Fg. 40 mapp.le 12 AREA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA ZONA B. Il fabbricato è individuato come BENE E IMMOBILE D'INTERESSE PAESISTICO SOTTOPOSTO A VINCOLO (ART. 134 D. LGS. 42/2004) ZONA A2.

Gli interventi edilizi ai fini di zona si attuano nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri ed indici urbanistici stabiliti dal P.G.T.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata tramite sportello telematico al Comune di Pegognaga (MN) in data 11.11.2024 prot. n. 195545 è emerso che risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della presente relazione:

- Autorizzazione n. 171/1998 prot. n. 5370 per opere di manutenzione straordinaria per allargamento portone garage,
- Denuncia di Inizio Attività n. 276/1999 prot. n. 9403 del 20/09/1999 per manutenzione straordinaria copertura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pegognaga (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 13.11.2024, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta difforme per i seguenti elementi:

- in merito al rustico (mapp.le 10), lo stesso risulta essere stato interamente demolito successivamente al 2010;
- in merito all'abitazione (mapp.le 12), non essendo state rinvenute pratiche significative durante l'accesso atti summenzionato, lo scrivente ha eseguito la verifica della conformità edilizia utilizzando la planimetria catastale di primo impianto come indicato dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001. Da tali veridiche è merso che lo stato attuale dell'immobile risulta difforme per i seguenti elementi:
 - a. al piano terra si è riscontrata una diversa distribuzione interna con la presenza di una tramezze a delimitare l'angolo cucina;
 - b. al piano terra si è riscontrata una diversa posizione e forma della scala interna di collegamento dei piani;
 - c. al piano primo si è riscontrata una diversa distribuzione interna con la presenza di una tramezze a delimitare

il bagno.

In merito alle difformità di cui ai punti che precedono lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Pegognaga (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Gonzaga n. 35
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo ultrapopolare (cat. catastale A/5) costituita da fabbricato a pianta quadrata a tre piani fuori terra, affacciato su piccola porzione di cortile, il tutto sito nel Comune di Pegognaga (MN) - strada Gonzaga n. 35.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 10, Categoria A5, Graffato 12
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pegognaga (MN) - Strada Gonzaga n. 35	55,20 mq	400,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
Valore di stima:					€ 22.000,00

Valore di stima: € 22.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per sanare le difformità edilizie riscontrate così come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia" (pari a circa il 20% del valore)	5000,00	€
Assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 10% del valore)	2000,00	€

Valore finale di stima: € 15.000,00

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 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 caratteristiche del bene da stimare, ha individuato un valore unitario/mq. di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione pari a € 400,00/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.

Al valore di stima così determinato (arrotondato a € 22.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 20,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- 20% (pari a circa € 5.000,00) in merito agli oneri necessari per sanare le difformità edilizie riscontrate così come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia";
- 10% (pari a circa € 2.000,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata.

Il valore finale così determinato è stato arrotondato a € 15.000,00 (euro quindicimila,00).

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:

- veniva effettuata la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pegognaga (MN);
- veniva effettuato la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pegognaga (MN);
- veniva effettuato il sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento.

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 sopraesposta 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 immobiliare (S.E.L.) è stata desunta per le unità immobiliari ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pegognga (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, per i terreni dalle visure catastali.

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 che segue deve essere considerato un valore attuale, ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima.

Riserve sui terreni e sui confini:

al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o

presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

in merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti dei vari immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte da documentazione reperita durante l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pegognaga (MN).

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 13/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato_1_Documentazione_Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato_2_Documentazione_Catastale_Aggiornata
- ✓ Altri allegati - Allegato_3_Documentazione_Fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato_4_Documentazione_Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Allegato_5_Documentazione_Urbanistica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Gonzaga n. 35
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo ultrapopolare (cat. catastale A/5) costituita da fabbricato a pianta quadrata a tre piani fuori terra, affacciato su piccola porzione di cortile, il tutto sito nel Comune di Pegognaga (MN) - strada Gonzaga n. 35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 10, Categoria A5, Graffato 12 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in base al P.G.T. ricade: Fg. 40 mapp.le 10 BENE E IMMOBILE D'INTERESSE PAESAGGISTICO SOTTOPOSTO A VINCOLO (ART. 134 D. LGS. 42/2004) ZONA A2; Fg. 40 mapp.le 12 AREA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA ZONA B. Il fabbricato è individuato come BENE E IMMOBILE D'INTERESSE PAESISTICO SOTTOPOSTO A VINCOLO (ART. 134 D. LGS. 42/2004) ZONA A2. Gli interventi edilizi ai fini di zona si attuano nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri ed indici urbanistici stabiliti dal P.G.T.

Prezzo base d'asta: € 15.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - Strada Gonzaga n. 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 10, Categoria A5, Graffato 12	Superficie	55,20 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare fortemente scarse, con dotazioni tecnologiche/impiantistiche vetuste e talvolta assenti. La porzione a rustico insistente sul mapp.le 10 risulta essere stata integralmente demolita successivamente all'anno 2010.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo ultrapopolare (cat. catastale A/5) costituita da fabbricato a pianta quadrata a tre piani fuori terra, affacciato su piccola porzione di cortile, il tutto sito nel Comune di Pegognaga (MN) - strada Gonzaga n. 35.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mantova il 29/09/2007
Reg. gen. 16622 - Reg. part. 4356
Importo: € 142.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 95.000,00
Percentuale interessi: 8,37 %
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 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 13/05/2010
Reg. gen. 5936 - Reg. part. 3518
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
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 delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 04/01/2024
Reg. gen. 118 - Reg. part. 82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

