

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moratti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.000,00	15

All'udienza del 02/02/2024, il sottoscritto Geom. Moratti Mauro, con studio in Via Don Primo Guatta 24 - 46045 - Marmirolo (MN), email studiomoratti@tiscali.it, PEC mauro.moratti@geopec.it, Tel. 0376 467555, Fax 0376 467555, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Giuseppe di Vittorio, 1 (Coord. Geografiche: 44.988407 - 10.739402)

Unità a destinazione residenziale, costituita da un appartamento interamente distribuito al piano quarto (terzo catastale) di più ampio contesto condominiale disposto su nove livelli fuori terra; la presente proprietà è completata da cantina pertinenziale collocata al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica, avente ingresso promiscuo sito all'altezza del civico 1 di Via Giuseppe di Vittorio nel Comune di Suzzara (MN). Percorrendo l'area cortiva comune si raggiunge agevolmente il vano scala condominiale che conduce alle varie unità abitative.

L'appartamento in esame è costituito da: ingresso, soggiorno con poggiolo, piccola cucina, disimpegno che permette di raggiungere le due camere da letto ed il bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/04/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Giuseppe di Vittorio, 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risultava mancante della planimetria catastale e dell'estratto di mappa che sono stati reperiti direttamente dallo scrivente.

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)

Il **** Omissis **** risulta di stato civile libero per divorzio dalla **** Omissis **** del 07.09.2021, come si evince da certificato anagrafico rilasciato dal competente ufficio del Comune di Suzzara (MN). Si precisa che nell'atto di pignoramento viene riportato erroneamente il nome del **** Omissis **** mentre l'anagrafica corretta è **** Omissis **** come risulta da visura catastale, dall'anagrafica del comune e dall'atto di provenienza.

Nessuna informazione specifica è stata al contrario indicata per il **** Omissis ****, nel certificato rilasciato dal competente ufficio del Comune di Monfalcone (GO); si rileva comunque nella relazione notarile allegata in atti, a firma della **** Omissis ****, che l'acquisizione del bene sarebbe avvenuta in regime di separazione dei beni.

Si premette che la trascrizione nn. 4/3 del 02.01.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.11.2023, viene posta a carico unicamente a **** Omissis **** ma NON a **** Omissis ****, in contrapposizione a quanto indicato nel pignoramento immobiliare, che interesserebbe l'intera proprietà intestata agli esecutati **** Omissis ****. Si precisa altresì che anche nella trascrizione viene riportato il nominativo di **** Omissis **** mentre l'anagrafica corretta è **** Omissis ****.

E' comunque presente la trascrizione a carico di **** Omissis **** di cui ai nn.8609/6362 del 27.06.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.05.2024, di cui alla procedura esecutiva 131/2024 riunita alla presente, il tutto come indicato nella seconda relazione notarile presente in atti, a firma della **** Omissis **** Notaio in Corleone, iscritto al collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese.

CONFINI

L'unità abitativa in esame, interamente sviluppata al piano quarto, è prospiciente su tra lati l'area cortiva condominiale, e sul quarto lato rivolto verso Sud/Ovest confina con altra unità abitativa a diversa ditta intestata e con il vano scala condominiale.

A sua volta la cantina al piano terreno confina da Nord in senso orario con: corridoio distributivo comune, vano scala condominiale, area scoperta comune, altra cantina a diversa ditta intestata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,88 m	
Balcone scoperto	0,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	
Cantina	0,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	2,55 m	
Totale superficie convenzionale:				99,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,30 mq		

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la valutazione esposta nel prosieguo del presente scritto è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	251	10		A3	4	6	102 mq	275,79 €	S1 - 3	

Corrispondenza catastale

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

La scheda catastale dell'unità abitativa in esame attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, non riporta difformità e/o discrepanze tali da poter incidere su categoria, classe, consistenza e di conseguenza sulla rendita catastale del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Si precisa unicamente che sulla visura catastale è riportato un indirizzo non aggiornato, in quanto il cespite viene collocato in Via Galileo Ferraris n.1, mentre la toponomastica attuale del Comune di Suzzara individua il medesimo bene in via Giuseppe di Vittorio n.1.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale all'interno del quale trova collocazione il cespite in esame, è chiaramente di tipologia popolare, con caratteristiche e finiture delle parti promiscue economiche. Al momento del sopralluogo le stesse facciate evidenziavano un chiaro stato di degrado da ricondursi principalmente ad un normale deperimento temporale; lo scrivente evidenzia la presenza di un cartello di cantiere in loco, per altro poco leggibile, sul quale sono riportati gli estremi autorizzativi per opere edili inerenti la manutenzione della copertura, prevedendo il rifacimento del manto. Non è dato sapere lo stato di tale intervento, si suggerisce eventualmente di rapportarsi con l'amministratore condominiale. Nello specifico dell'unità abitativa in esame, lo scrivente può asserire che lo stato conservativo della stessa è mediocre. L'appartamento è libero da persone e cose, ma si evidenzia come lo stesso sia stato condotto senza l'adeguata cura; è palese la necessità di dover eseguire interventi di manutenzione prima di un nuovo utilizzo della presente abitazione. Si è riscontrata la rimozione di tutti i radiatori, per lo più presenti in loco ma appoggiati a terra sul pavimento, la rottura di alcuni vetri delle finestre, il pessimo funzionamento delle tapparelle, oltre alla necessità di adeguare se non rifare completamente gli impianti.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in esame, come per altro indicato nell'atto di provenienza, gode della proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato quali vano scala, ascensore, corridoi distributivi che permettono di raggiungere le varie unità abitative e le cantine pertinenziali, nonché l'area scoperta condominiale circostante lo stabile, il tutto catastalmente identificato come BCNC Fg.48 mapp.251 sub.25. La presente unità al contrario non gode di alcun diritto sui locali autorimessa presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da atto di provenienza non sono presenti servitù, censi, livelli, usi civici da porre in evidenza; si rimanda comunque ai titoli di provenienza precedentemente emarginati per ogni eventuale ulteriore dettaglio o più specificatamente riportati nella relazione ventennale depositata in atti dal precedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si riportano di seguito le caratteristiche principali del fabbricato in esame e più dettagliatamente dell'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva riconosciute in sede di sopralluogo o presunte dalle informazioni assunte e/o per la tipologia di edificio in esame:

- Fondazioni realizzate in cemento armato.
- Struttura della scala comune in cemento armato con rivestimento della pedata in marmo.
- Esposizione unità su tre lati, nord/ovest, nord/est e sud/ovest.
- Strutture in elevazione intelaiata in cemento armato con tamponature in muratura tradizionale intonacata al civile e tinteggiata.
- Parapetti dei balconi in ringhiera di ferro zincato, con tamponatura in vetro sul lato lungo e pavimentazione in

gres.

- Solai in laterocemento.
- Copertura a falde, con manto non riconosciuto in sede di sopralluogo.
- Pavimentazione interna all'abitazione in ceramica/gres di varia tipologia e misura.
- Rivestimento di cucina e bagni in ceramica.
- Serramenti esterni in legno con vetro semplice, protetti da avvolgibili in pvc, il tutto in pessimo stato conservativo con problemi anche di funzionamento.
- Porta d'ingresso in legno.
- Porte interne in legno tamburato.
- Divisori interni in laterizio intonacato al civile sulle due facciate.
- Impianto elettrico prevalentemente sotto traccia, con evidente necessità di adeguamento/rifacimento.
- Impianto di riscaldamento condominiale, con presenza di radiatori in ghisa; nello specifico nell'unità in esame i radiatori risultano rimossi e almeno in parte posati sulla pavimentazione dell'appartamento medesimo.
- Impianto idrico con sanitari e rubinetteria di tipologia economica, in pessimo stato conservativo; presente anche boiler per acqua calda; non è dato sapere se il boiler sia funzionante, l'impianto necessita comunque in modo evidente di revisione e/o rifacimento.
- Per quanto attiene il vano cantina, è dotato di pareti intonacate e pavimentazione in battuto di cemento lisciato.

Lo scrivente ritiene doveroso ribadire, che all'atto della visita l'appartamento in esame versava in mediocre stato conservativo, con evidente necessità di intervenire con opere di manutenzione e di adeguamento prima di un suo nuovo utilizzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La presente unità al momento del sopralluogo era libero; dal modesto stato in cui è stato riconosciuto lo stesso, è lecito presumere che lo stesso versi in stato di abbandono persistente da diverso tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla relazione ventennale depositata in atti dal precedente, emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 del c.p.c., redatta dalla **** Omissis ****, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, emerge che il compendio immobiliare in esame è pervenuto in piena proprietà per la quota di ½ indiviso a **** Omissis **** per compravendita a ministero del Dott. **** Omissis **** Notaio in Gonzaga (MN) del 22.10.2003 di cui al Rep.89046 – Racc. 16492, atto trascritto in data 31.10.2003 ai nn. 15665/9674, per acquisto da **** Omissis ****. La restante quota di ½ indiviso è pervenuta a **** Omissis **** per compravendita a ministero del Dott. **** Omissis **** Notaio in Mantova del 28.12.2005 di cui al Rep.25054 – Racc. 4890, atto trascritto in data 24.10.2006 ai nn. 1283/860, per acquisto da **** Omissis ****.

Per ulteriori dettagli e precisazione si rimanda alla relazione notarile in atti prodotta dal precedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle relazioni ventennali depositate in atti dal precedente, emesse ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 del c.p.c., redatte dalla **** Omissis ****, Notaio in Palermo, datata 5 gennaio 2024, e dalla **** Omissis **** Notaio in Corleone, datata 01.07.2024, entrambi iscritti al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è oggetto delle seguenti formalità:

- Iscrizione volontaria nn.1284/325 del 24.01.2006, nascente da concessione a garanzia di muto del 28.12.2005 di cui al Rep. 25055/4891 a ministero del Dott. Iacoppe Pierpaolo, Notaio in Mantova, a favore di **** Omissis **** contro gli odierni esecutati **** Omissis ****, per un capitale di € 138.000,00 ed un totale di € 276.000,00.
- Trascrizione nn. 138/99 del 09.01.2014 nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.11.2013, di cui al numero 4598 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova con sede Mantova, a favore di **** Omissis **** contro gli odierni esecutati **** Omissis ****.
- Iscrizione per ipoteca giudiziale nn. 12711/1906 del 09.10.2021, nascente da decreto ingiuntivo del 08.08.2021, di cui al Rep. 944 emesso dal Tribunale di Mantova, a favore del **** Omissis **** contro gli odierni esecutati **** Omissis ****, per un capitale di € 5.520,00 ed un totale di € 10.000,00.
- Trascrizione nn. 4/3 del 02.01.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.11.2023, di cui al numero 3012 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova con sede Mantova, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.
- Trascrizione nn. 8069/6362 del 27.06.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.05.2024, di cui al numero 2004 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova con sede Mantova, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Si rimanda alla relazione ventennale sopra emarginate per eventuali ulteriori dettagli.

Lo scrivente ritiene doveroso far notare che la trascrizione nn. 4/3 del 02.01.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.11.2023, stante quanto contenuto nella stessa e confermato nella relazione ventennale agli atti, viene posta a carico unicamente al **** Omissis **** ma NON al **** Omissis ****, in contrapposizione a quanto indicato nell'odierno pignoramento immobiliare, che interesserebbe l'intera proprietà intestata agli esecutati **** Omissis ****.

Contestualmente si evidenzia la presenza di una seconda trascrizione la nn. 8069/6362 del 27.06.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.05.2024, di cui al numero 2004 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova con sede Mantova, a favore di **** Omissis **** contro il **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame è collocata all'interno di un fabbricato condominiale sito nell'abitato del Comune di Suzzara (MN), in fascia territoriale prettamente a vocazione residenziale e civile in genere, dotata di infrastrutture e servizi presenti nelle immediate vicinanze. Non è stato necessario richiedere il CDU in quanto si è alla presenza di un ente urbano e non di terreni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di presentazione di richiesta di accesso agli atti depositata presso l'ente comunale di Suzzara (MN), dagli archivi dello stesso sono state fornite allo scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 289/1960, facente riferimento a domanda di costruzione del 19.07.1960, di edificio residenziale per complessivi 24 alloggi, inoltrata dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Mantova, con ottenimento di parere favorevole dal parte del comune e rilascio di autorizzazione di costruzione in data 27.01.1961; sono state per altro rinvenute le tavole di progetto arrecanti il visto del sindaco datato 16.07.1960.
- Richiesta di abitabilità inoltrata in data 28.08.1962 – Prot. 4380; l'ente comunale ha rilasciato autorizzazione di abitabilità in data 22.10.1962, come si evince dalla copertina della medesima pratica e nel documento ad uso ufficio datato 21.02.1970, nel qual è indicata anche la fine lavori nel mese di maggio 1962.

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.

La tavola di progetto non riporta difformità tali che siano eccedenti i margini di tolleranza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità abitativa in esame, è inserita nel Condominio denominato "OM", attualmente gestito dal **** Omissis **** avente studio in **** Omissis ****, che ha fornito la seguente posizione debitoria degli odierni esegutati al 04.10.2024:

- al 31/12/2022 morosità di € 307,41 (Bilancio consuntivo 2022 messa a norma ascensore approvato);
- al 30/06/2023 morosità di € 7.871,77 (Bilancio consuntivo ordinario 2022/23 approvato);
- al 31/12/2023 morosità aumentata pari ad € 8.712,52 (Bilancio consuntivo ordinario 2023 approvato);
- al 31/12/2024 morosità aumentata pari ad € 9.445,18 (Bilancio Preventivo ordinario 2024 approvato)
- al 31/12/2024 morosità di € 3.279,57 (Bilancio Preventivo straordinario Tetto 2024 approvato).

Morosità aggregata:

Ordinaria € 9.445,18 + Straordinaria € 3.279,57 = COMPLESSIVO € 12.724,75

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In considerazione della consistenza del compendio immobiliare in esame, dato da un appartamento con cantina pertinenziale, il tutto collocato in contesto condominiale, lo scrivente ha escluso la possibilità di procedere alla scissione della proprietà in più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Giuseppe di Vittorio, 1

Unità a destinazione residenziale, costituita da un appartamento interamente distribuito al piano quarto (terzo catastale) di più ampio contesto condominiale disposto su nove livelli fuori terra; la presente proprietà è completata da cantina pertinenziale collocata al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica, avente ingresso promiscuo sito all'altezza del civico 1 di Via Giuseppe di Vittorio nel Comune di Suzzara (MN). Percorrendo l'area cortiva comune si raggiunge agevolmente il vano scala condominiale che conduce alle varie unità abitative. L'appartamento in esame è costituito da: ingresso, soggiorno con poggio, piccola cucina, disimpegno che permette di raggiungere le due camere da letto ed il bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 251, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 65.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO.

Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.).

Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Suzzara (MN) - Via	99,30 mq	650,00 €/mq	€ 64.545,00	100,00%	€ 65.000,00

Giuseppe di Vittorio, 1					
Valore di stima:					€ 65.000,00

Valore di stima: € 65.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	12725,00	€
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata a garanzia sui vizi	20,00	%

Valore finale di stima: € 39.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino e/o di adeguamento, nel caso specifico in considerazione delle problematiche riconosciute nel cespite in esame legate al suo mediocre stato conservativo, si ritiene corretto applicare una riduzione del 20% in caso d'asta.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento.

La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.).

La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che alla presente procedura è stata riunita la procedura 131/2024, promossa sempre dalla **** Omissis **** contro **** Omissis ****

Si ritiene doveroso precisare altresì che malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto, IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC, quanto segue: il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso l'eventuale spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti e scarichi, ci si è limitati ad assumere informazioni nel merito dai soggetti presenti. Inoltre si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture (indagini di stabilità statica,

igrometriche, etc) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

Tutto ciò premesso, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in indirizzo prudenziale; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi non definitiva, al momento della stesura dell'elaborato peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marmirolo, li 14/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moratti Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 02 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 03 - VISURA STORICA
- ✓ Altri allegati - 04 - ELABORATO PLANIMETRICO ed ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - 05 - ESTRATTO di MAPPA
- ✓ Altri allegati - 06 - PRATICA EDILIZIA 289/1960
- ✓ Altri allegati - 07 - TAVOLE PE 289/1960
- ✓ Altri allegati - 08 - RIFERIMENTI ABITABILITA' PE 289/1960
- ✓ Altri allegati - 09 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - 10 - TITOLO DI PROVENIENZA 2003
- ✓ Altri allegati - 11 - COMUNE DI SUZZARA CERTIFICATO ANAGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 12 - COMUNE DI MONFALCONE CERTIFICATO ANAGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 13 - RIFERIMENTI CATASTALI



✓ Altri allegati - 14 - SCHEDA DI CONTROLLO ES.190/2023

✓ Altri allegati - 15 - PERIZIA OMISSIS



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Giuseppe di Vittorio, 1
Unità a destinazione residenziale, costituita da un appartamento interamente distribuito al piano quarto (terzo catastale) di più ampio contesto condominiale disposto su nove livelli fuori terra; la presente proprietà è completata da cantina pertinenziale collocata al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica, avente ingresso promiscuo sito all'altezza del civico 1 di Via Giuseppe di Vittorio nel Comune di Suzzara (MN). Percorrendo l'area cortiva comune si raggiunge agevolmente il vano scala condominiale che conduce alle varie unità abitative. L'appartamento in esame è costituito da: ingresso, soggiorno con poggiolo, piccola cucina, disimpegno che permette di raggiungere le due camere da letto ed il bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 251, Sub. 10, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame è collocata all'interno di un fabbricato condominiale sito nell'abitato del Comune di Suzzara (MN), in fascia territoriale prettamente a vocazione residenziale e civile in genere, dotata di infrastrutture e servizi presenti nelle immediate vicinanze. Non è stato necessario richiedere il CDU in quanto si è alla presenza di un ente urbano e non di terreni.

Prezzo base d'asta: € 39.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Giuseppe di Vittorio, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 251, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	99,30 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale all'interno del quale trova collocazione il cespite in esame, è chiaramente di tipologia popolare, con caratteristiche e finiture delle parti promiscue economiche. Al momento del sopralluogo le stesse facciate evidenziavano un chiaro stato di degrado da ricondursi principalmente ad un normale deperimento temporale; lo scrivente evidenzia la presenza di un cartello di cantiere in loco, per altro poco leggibile, sul quale sono riportati gli estremi autorizzativi per opere edili inerenti la manutenzione della copertura, prevedendo il rifacimento del manto. Non è dato sapere lo stato di tale intervento, si suggerisce eventualmente di rapportarsi con l'amministratore condominiale. Nello specifico dell'unità abitativa in esame, lo scrivente può asserire che lo stato conservativo della stessa è mediocre. L'appartamento è libero da persone e cose, ma si evidenzia come lo stesso sia stato condotto senza l'adeguata cura; è palese la necessità di dover eseguire interventi di manutenzione prima di un nuovo utilizzo della presente abitazione. Si è riscontrata la rimozione di tutti i radiatori, per lo più presenti in loco ma appoggiati a terra sul pavimento, la rottura di alcuni vetri delle finestre, il pessimo funzionamento delle tapparelle, oltre alla necessità di adeguare se non rifare completamente gli impianti.		
Descrizione:	Unità a destinazione residenziale, costituita da un appartamento interamente distribuito al piano quarto (terzo catastale) di più ampio contesto condominiale disposto su nove livelli fuori terra; la presente proprietà è completata da cantina pertinenziale collocata al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica, avente ingresso promiscuo sito all'altezza del civico 1 di Via Giuseppe di Vittorio nel Comune di Suzzara (MN). Percorrendo l'area cortiva comune si raggiunge agevolmente il vano scala condominiale che conduce alle varie unità abitative. L'appartamento in esame è costituito da: ingresso, soggiorno con poggiole, piccola cucina, disimpegno che permette di raggiungere le due camere da letto ed il bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		