

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosi Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2019 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.800,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 12/11/2019, il sottoscritto Geom. Tosi Mauro, con studio in Via Fratelli Cervi, 13 - 46040 - Guidizzolo (MN), email mauro.tosi@gmail.com, PEC mauro.tosi@geopec.it, Tel. 349 1237845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - P.zza F. Finzi n. 21

Unità immobiliare ad uso abitativo, parte in aderenza ad altri fabbricati, sprovvista di area cortiva, disposta su quattro piani fuori terra. Immobile sito in Comune di Marcara (MN), fraz. Canicossa, fronteggiante con due lati la pubblica via e più precisamente: p.zza F. Finzi sulla quale è ricavato l'accesso principale (civico 24) e Via Tantole sulla quale si affaccia l'accesso secondario (civico 1).

L'immobile è catastalmente censito al fg 80 particella 134 sub 3.

Distribuzione interna. Al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno/vano scale, bagno; al piano primo: due camere, disimpegni e vano scala; al piano secondo: disimpegno con vano scala, soffitta al rustico; al piano terzo: locale sottotetto al quale non è stato possibile accedere per ragioni di sicurezza (solaio intermedio ammalorato e in cattive condizioni).

La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto.

Sono presenti difformità sanabili ma subordinatamente alla conformità della vigente normativa sismica.

Il giorno 13/12/2019 lo scrivente svolgeva sopralluogo ricognitivo presso l'immobile pignorato alla presenza del delegato I.V.G. Sovemo e della parte esecutata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - P.zza F. Finzi n. 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- visure catastali all'attualità e visure catastali storiche;
- certificato di stato civile dell'esecutato.

Lo scrivente ha provveduto tuttavia ad effettuare le mancanti visure catastali e richiedere l'estratto per riassunto di matrimonio dell'esecutato.

I documenti di cui sopra vengono allegati alla presente perizia.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dall'atto di provenienza e dall'estratto per riassunto ricevuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Marcaria al momento dell'acquisto il debitore esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni (si rimanda all'atto di provenienza, pag. 3).

Entrambi i documenti sopra citati vengono allegati alla presente perizia.

Si precisa che nella nota di iscrizione a ruolo si riportano tra i beni colpiti due "COERENZE": trattasi di errore di copiatura dal Titolo in quanto con il termine "coerenze" si identificano le porzioni confinanti come dimostrato dalle particelle successivamente indicate. Correttamente invece è stata depositata la nota di Trascrizione.

CONFINI

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza.

In senso N/E/S/O: p.lla 135 (area cortiva di altra unità immobiliare, altra Ditta), via Tantole (pubblica via), p.zza G. Finzi (piazza pubblica), p.lla 133 (fabbricato in aderenza, di altra proprietà).

Si precisa che sulla pln in atti è stato erroneamente indicato "P.zza G. Filzi" anziché "P.zza F. Finzi".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	5,00 mq	8,50 mq	1,00	8,50 mq	2,30 m	T
Abitazione	32,50 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,56 m	1
Abitazione	9,50 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,70 m	1
Soffitta	33,50 mq	40,50 mq	0,33	13,37 mq	2,40 m	2
Soffitta	9,50 mq	17,50 mq	0,20	3,50 mq	2,10 m	2
Soffitta	33,50 mq	42,00 mq	0,10	4,20 mq	1,25 m	3
Totale superficie convenzionale:				137,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 137,57 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette e lorde, opportunamente arrotondate, sono state determinate attraverso le misure effettuate in loco durante il sopralluogo del 03/12/2019.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.

In merito al piano terzo l'altezza è stimata attraverso misurazione dei prospetti in quanto, per ragioni di sicurezza, lo scrivente non ha potuto accedere al sottotetto e rilevarne i dati.

Dalla verifica della documentazione dell'Agenzia del Territorio all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati. Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico alla data odierna.

== SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (al NCEU):

- dal 10/02/2020

fg 80 part. 134 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6.5, superficie catastale 156 mq, rendita euro 268.56, dati derivanti da variazione del 07/02/2020 prot. 6002 in atti dal 10/02/2020 Esatta rappresentazione.

Indirizzo p.zza Fabio Finzi n. 21 piano T, 1, 2, 3.

- dal 09/11/2015

fg 80 part. 134 sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6.5, superficie catastale 135 mq, rendita euro 228.27, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo p.zza Fabio Finzi n. 21 piano T, 1, 2.

- dal 05/05/2003

fg 80 part. 134 sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6.5, rendita euro 228.27, dati derivanti da variazione toponomastica del 05/05/2003 prot. 110241 in atti dal 05/05/2003 variazione in toponomastica. inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo p.zza Fabio Finzi n. 21 piano T, 1, 2.

Indirizzo p.zza Fabio Finzi n. 21 piano T, 1, 2.

- dal 24/05/1994

fg 80 part. 134 sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6.5, rendita euro 228.27, dati derivanti da variazione del 24/05/1994 in atti dal 01/07/1999 fusione diversa distribuzione degli spazi interni negozio abitazione.

Indirizzo p.zza Finzi n. 21 piano T, 1, 2.

== SITUAZIONE DEGLI INTESTATI (al NCEU):

- dal 11/03/2005

**** Omissis **** Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/03/2005 Repertorio n.: 15985 Rogante: FLISI LAURA Sede: SUZZARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2512.1/2005)

- dal 14/06/2004

**** Omissis ****) Proprieta` per 1/1 fino al 11/03/2005

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/06/2004 Repertorio n.: 58184 Rogante: GIAMPAOLO FABBI Sede: MANTOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5855.1/2004)

- dal 19/07/2000

**** Omissis **** Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 14/06/2004

**** Omissis **** Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 14/06/2004

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/07/2000 protocollo n. 88745 Trascrizione in atti dal 22/08/2000 Repertorio n.: 44514 Rogante: GIAMPAOLO FABBI Sede: MANTOVA

- dal 24/05/1994

**** Omissis ****) Proprieta` per 4/8 fino al 19/07/2000

**** Omissis **** Proprieta` per 4/8 fino al 19/07/2000

**** Omissis **** Usufrutto per 4/8 fino al 19/07/2000

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 24/05/1994 in atti dal 01/07/1999 Registrazione: FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI NEGOZIO ABITAZIONE (n. 1308.1/1994)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	134	3		A3	1	6,5	156 mq	268,56 €	T-1-2-3	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PREMESSA.

1) Il giorno 03/12/2019 venivano richiesti ed ottenuti i seguenti documenti: estratto di mappa fg. 80 mapp 134, planimetria dell'unita` pignorata, visura storica per immobile del bene pignorato.

2) Il giorno 03/12/2019 si effettuava sopralluogo ricognitivo dell'immobile.

3) Conseguentemente alla raccolta della documentazione di cui al punto 1 e al sopralluogo ricognitivo emergeva quanto di seguito descritto:

a) situazione al NCEU: PLANIMETRIA. Al piano primo veniva indicato un locale bagno intercluso da altri due ambienti con scala interna per collegamento alla soffitta mentre sul posto il locale risultava privo di scala e non destinato alla destinazione dichiarata; al piano secondo i due ambienti ricavati a nord/est si presentavano come unico locale collegato al piano sottostante da scala non raffigurata

nella planimetria ed in proiezione alla rampa di collegamento dei piani sottostanti; la planimetria non presentava la raffigurazione del locale ricavato al piano terzo.

b) situazione al NCEU - VISURA: il numero dei piani dichiarato risultava carente del piano terzo.

c) situazione al NCT: nulla da segnalare.

4) Il giorno 04/02/2020 veniva svolto accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcaria senza alcun riscontro di titoli abilitativi.

OPERAZIONI PER AGGIORNAMENTO ATTI NCEU

La difformità tra stato di fatto e rappresentazione planimetrica (vedasi precedente punto 3, lettera a) rendeva necessaria la variazione catastale. L'esatta rappresentazione comprendeva la corretta attribuzione della destinazione funzionale dei locali con conseguente modifica della rendita. Si variava inoltre la categoria catastale in quanto la situazione di fatto non trovava riscontro con quella in atti.

La variante si è concretizzata nella redazione di una planimetria uii cat. A3 (abitazione).

PRECISAZIONI

A) IN MERITO A VINCOLI URBANISTICI AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO.

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si trovavano esplicitazioni di vincoli.

B) IN MERITO A DIFFORMITÀ CATASTALI.

Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel Titolo "Dati catastali".

C) IN MERITO A DIFFORMITÀ URBANISTICHE.

Non esiste alcun titolo abilitativo tra i documenti del Comune di Marcaria pertanto viene assunta la planimetria catastale precedente l'aggiornamento eseguito dallo scrivente per la verifica di eventuali difformità. Ciò premesso si rilevavano difformità tra lo stato di fatto e quello assunto come autorizzato che riguardavano: diversa distribuzione degli spazi interni, spostamento delle scale di collegamento tra i piani. Si chiede di porre particolare attenzione alle altezze interne dei locali di abitazione la cui misura netta non risulta rispondente alla minima prescritta dal vigente regolamento locale di igiene. Ciò scritto risulta comunque derogabile per permetterne il mantenimento senza modifica fatta eccezione per l'altezza interna del servizio igienico che, misurata un'altezza inferiore alla derogabile, dovrà essere resa idonea attraverso modifica della quota del pavimento. Le difformità risultano sanabili; si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia" con particolare attenzione a quanto esplicitato nel titolo "Riserve e particolarità da segnalare" segnalando però che la sanabilità resta subordinata alla rispondenza dei requisiti sismici da valutare in sede di istruttoria e qui non verificabili.

D) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.

L'immobile risultava occupato dal debitore esecutato e dai figli. L'immobile si presentava completamente arredato. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione".

E) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.

Si precisa che 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 lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, 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 sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

F) IN MERITO AD ALLACCIAMENTI ALLA PUBBLICA UTENZA.

La parte esecutata riferiva allo scrivente di attingere acqua da pozzo ma senza dare indicazioni sulla localizzazione dello stesso e non essere collegata all'acquedotto (l'informazione non risultava verificabile dallo scrivente che si limita a riportare le informazioni raccolte verbalmente); di essere collegato al servizio pubblico per la corrente elettrica e fornitura gas metano pubblico.

G) IN MERITO ALLO SCARICO DELLE ACQUE REFLUE.

Non è stato possibile verificare la tipologia ed il sistema di smaltimento dei reflui provenienti dalle utenze.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in cattive condizioni conservative rispetto all'ordinarietà. Si segnala in particolare il solaio intermedio tra il piano secondo ed il piano terzo il quale risulta ammalorato e attualmente sorretto da puntelli; le murature sulle quali poggiano le travi dell'impalcato presentano crepe strutturali; in alcune parti l'intonaco manca. I serramenti risultano in parte ammalorati. Sono presenti tracce di muffa e umidità di risalita.

Non è stato possibile verificare lo stato di impermeabilizzazione della copertura e la condizione della copertura inclinata in quanto, per ragioni di sicurezza, lo scrivente non ha potuto accedere alla soffitta. Non si conosce lo stato di conservazione/funzionamento delle condutture dell'impianto termico, idrico e sanitario.

Lo stato conservativo descritto è quello desumibile dal sopralluogo di tipo visivo effettuato in unica data e documentato nella relazione fotografica.

Si rimanda a quanto riportato al titolo "Precisazioni", paragrafo "In merito a vizi occulti, materiali pericolosi, etc".

PARTI COMUNI

Lo scrivente non trovava indicazioni in merito all'esistenza di parti comuni legate al bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state riscontrate procedure di tipo espropriativo.

Sulle visure per immobile estratte dal database Agenzia Entrate Territorio non risultano diritti quali: censo, livello, usi civici.

Di seguito si riporta stralcio dell'atto di provenienza (pag. 1): "Quanto forma oggetto del presente contratto è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, come spetta alla parte venditrice in forza dei suoi titoli e del possesso e come alla stessa pervenuto".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dato non desumibile in sede di sopralluogo.

Esposizione: tre prospetti rivolti verso l'esterno, spazi di abitazione rivolti a sud, ed un lato in aderenza ad altro fabbricato.

Altezza interna utile: variabile a seconda degli ambienti: locali di abitazione al pt h cm 270, servizio igienico al pt h cm 230 (inferiore alla minima prescritta), locali di abitazione al piano primo h cm 256 (h inferiore alla minima ma derogabile in quanto maggiore a cm 255), disimpegno h. cm 270, rustico al piano secondo h cm 240 e disimpegno con h media cm 210, soffitta la piano terzo h non conoscibile in quanto non si è potuto accedere.

Strutture verticali: pareti in mattoni.

Solai: laterocemento e legno.

Copertura: a falda. Struttura, materiale, pacchetto: non conoscibile.

Manto di copertura: tegole (come è sembrato di vedere in lontananza osservando da via pubblica).

Pareti sterne ed interne: intonacate su tutti i lati.

Pavimentazione interna: principalmente gress.

Infissi esterni ed interni: legno, vetro singolo, ammalorati.

Volte: assenti.

Scale: struttura in ferro e pedata in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti, non se ne conosce lo stato di manutenzione.

Riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano e terminali in ghisa. Nel locale disimpegno pt si rinveniva autoclave: non se ne conosce lo stato di manutenzione.

Terreno esclusivo: assente.

Posto auto: assente ma con possibilità di parcheggio nella prospiciente piazza pubblica.

Soffitta: presente ma ammalorata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Il giorno 07/02/2020 veniva svolto un controllo attraverso visita dello scrivente all'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere per verificare l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; la ricerca, estesa alla data di ispezione, svolta a nome dell'esecutato (unico proprietario dell'immobile in oggetto) non restituiva alcun riscontro.

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.

Come risulta dalla certificazione notarile:

A tutto il giorno 02/10/2019, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di

proprietà per 1/1 di **** Omissis **** meglio generalizzata nelle righe che seguono, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

1) **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita dell'11/03/2005 ricevuto dal Notaio Flisi Laura, in Suzzara (MN), numero 15985/1282 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 16/03/2005 ai numeri 3974/2512, da **** Omissis ****;

2) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 14/06/2004 ricevuto dal Notaio Giampaolo Fabbi, in Mantova (MN), numero 58184/15287 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 22/06/2004 ai numeri 9409/5855, da **** Omissis ****;

3) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/2 e **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 19/07/2000 ricevuto dal Notaio Giampaolo Fabbi, in Mantova (MN), numero 44514 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 27/07/2000 ai numeri 8595/5605, da **** Omissis ****;

4) ricongiungimento di usufrutto per la quota di 1/2 in morte di **** Omissis ****.

5) **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto, **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/2 di usufrutto e **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis **** con atto di compravendita del 21/03/1979 ricevuto dal Notaio Aporti Massimo, in Mantova (MN), numero 23086/9799 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 12/04/1979 ai numeri 2916/2167.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 07/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 16/03/2005
Reg. gen. 3975 - Reg. part. 843
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: FLISI LAURA
Data: 11/03/2005
N° repertorio: 15987
N° raccolta: 1284

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 02/10/2019

Reg. gen. 11973 - Reg. part. 7948

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento è stata erroneamente generalizzata la signora **** Omissis **** come **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre l'onorario del Professionista Delegato per l'esecuzione delle predette cancellazioni è a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento agli elaborati cartografici del PGT vigente:

Carta della zonizzazione:

- interno a tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato;
- interno a fascia di rispetto di interazione della zona agricola con la zona urbana
- interno a territorio urbanizzato e proposta di delimitazione del centro abitato (D.Lgs. 285/92 e s.m.l.)

Sensibilità paesaggistica: media.

NTA vigenti

Per le specifiche riguardanti la zona omogenea di appartenenza: si rimanda all'art. 52 delle NTA vigenti.

I documenti di cui sopra sono liberamente consultabili e scaricabili dal sito web del comune di Marcaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 04/02/2020 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcaria, a seguito di istanza accesso agli atti depositata in data 10/12/2019, per visionare i documenti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per nominativo degli intestati (elenco completo da visura storica), indirizzo dell'immobile, identificativi catastali.

Venivano visionate due pratiche ma nessuna di queste corrispondeva all'immobile oggetto di pignoramento.

ANNO DI COSTRUZIONE.

L'immobile è stato costruito anteriormente alla data del 01/09/1967 e, successivamente, non risultano essere stati chiesti titoli abilitativi di alcun tipo.

REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI.

In assenza di titoli comprovanti la regolarità edilizia, viene assunto come strumento di confronto la planimetria catastale in atti dal 1999. Rispetto a questa la situazione esistente riporta diverse difformità: al piano primo non è stato trovato il bagno contrariamente riscontrato in planimetria nonché la scala di collegamento nel vano di cui sopra che conduceva al piano secondo; al piano secondo è stata demolita la tramezza divisoria tra i due piccoli ambienti "soffitta" creando unico locale e modificato il solaio per spostare qui la scala di collegamento con il piano sottostante demolendo inoltre alcuni gradini antistanti la soffitta rivolta a sud-ovest.

AGIBILITA'

Documento non presente.

CERTIFICAZIONE APE

Non trovando alcun documento di tipo APE è stata effettuata ricerca per verificare la presenza di Attestati di Prestazione Energetica riguardanti l'immobile oggetto di perizia attraverso il portale Cened inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca restituiva esito negativo.

DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti dell'immobile.

ABUSI SANABILI / NON SANABILI

Con riferimento alle difformità riscontrate ed elencate nel paragrafo "regolarità L. 47/1985 e smoi" di cui sopra si rende noto che la diversa distribuzione interna sarebbe sanabile attraverso richiesta di titolo abilitativo in sanatoria ma subordinatamente alla verifica della conformità alla vigente normativa sismica e quindi ai risultati di verifica ad opera di tecnico abilitato.

Si precisa che alcuni locali di abitazione non presentano conformità ai requisiti minimi prescritti dal vigente Regolamento Locale di Igiene ma si sottolinea che la difformità non incide sull'uso o la sanabilità in quanto altezza derogabile da parte di Dirigente secondo art. 3.4.5 del Regolamento di cui sopra.

Si aggiunge che il bagno al piano terra presenta una altezza inferiore anche a quella derogabile pertanto sarà necessario apportare variazioni al locale tali da aumentarne l'altezza netta per il raggiungimento del valore richiesto.

PRATICHE AMMINISTRATIVE PER SANATORIA ABUSO

Dovrà essere presentata Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria per le opere sopra descritte.

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dovrà depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non pertinente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unico bene senza la possibilità di divisione in più unità pertanto è stato creato un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - P.zza F. Finzi n. 21
Unità immobiliare ad uso abitativo, parte in aderenza ad altri fabbricati, sprovvista di area cortiva, disposta su quattro piani fuori terra. Immobile sito in Comune di Marcaria (MN), fraz. Canicossa, fronteggiante con due lati la pubblica via e più precisamente: p.zza F. Finzi sulla quale è ricavato l'accesso principale (civico 24) e Via Tantole sulla quale si affaccia l'accesso secondario (civico 1). L'immobile è catastalmente censito al fg 80 particella 134 sub 3. Distribuzione interna. Al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno/vano scale, bagno; al piano primo: due camere, disimpiegni e vano scala; al piano secondo: disimpegno con vano scala, soffitta al rustico; al piano terzo: locale sottotetto al quale non è stato possibile accedere per ragioni di sicurezza (solaio intermedio ammalorato e in cattive condizioni). La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto. Sono presenti difformità sanabili ma subordinatamente alla conformità della vigente normativa sismica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 134, Sub. 3, Categoria A3, Graffato --
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.271,00

CRITERIO DI STIMA

Il valore viene stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Valore OMI, Anno 2019 - Semestre 1, provincia di Mantova, Comune Marcaria, Fascia/zona: Suburbana/Canicossa, cod. zona E6, Microzona catastale n. 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale.

Valore unitario di riferimento: Tipologia abitazione di tipo economico, stato conservativo normale, Valore Mercato (€/mq) 300 min-400 max, superficie Lorda.

Il valore unitario attribuito tiene in considerazione le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche rispetto all'ordinarietà.

Il valore complessivo di cui sopra verrà in seguito ragguagliato con i deprezzamenti che si ritengono necessari al fine di esporre il più probabile valore di mercato degli immobili nello stato di fatto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Fabbricato civile Marcaria (MN) - P.zza F. Finzi n. 21	137,57 mq	300,00 €/mq	€ 41.271,00	100,00%	€ 41.271,00
Valore di stima:					€ 41.271,00

Valore di stima: € 41.271,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e pratiche ottenimento titolo abilitativo in sanatoria	7000,00	€
Deprezzamento per stato manutentivo e interventi necessari alla regolarizzazione del servizio igienico	30,00	%

Valore finale di stima: € 19.800,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato si rimanda alle annotazioni riportate nel presente capitolo ("STIMA/FORMAZIONE LOTTI") a conclusione del capoverso dedicato al bene oggetto di pignoramento (vedasi "CRITERIO DI STIMA").

Per correggere il valore che esprime il prezzo di mercato nella condizione ordinaria è stato considerato un deprezzamento pari alla sommatoria delle singole voci sopra elencate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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:

che 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 lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state svolte verifiche sul buon funzionamento degli scarichi ed il loro corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre si puntualizza che non sono state svolte 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.

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile

formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione dell'Ufficio Tecnico non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici, indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente Perizia di Stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitatamente definitiva, al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

IN MERITO ALLE PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO AL VALORE DI STIMA:

che i valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

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.

Guidizzolo, li 18/02/2020

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL 01: Relazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL 02: Documentazione catastale precedente l'aggiornamento
- ✓ Altri allegati - ALL 03: Atti aggiornamento NCEU
- ✓ Altri allegati - ALL 04: Documentazione catastale attuale / aggiornata
- ✓ Altri allegati - ALL 05: Atto di provenienza, Stato civile, Formalità pregiudizievoli, visure ipotecarie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - P.zza F. Finzi n. 21

Unità immobiliare ad uso abitativo, parte in aderenza ad altri fabbricati, sprovvista di area cortiva, disposta su quattro piani fuori terra. Immobile sito in Comune di Marcaria (MN), fraz. Canicossa, fronteggiante con due lati la pubblica via e più precisamente: p.zza F. Finzi sulla quale è ricavato l'accesso principale (civico 24) e Via Tantole sulla quale si affaccia l'accesso secondario (civico 1). L'immobile è catastalmente censito al fg 80 particella 134 sub 3. Distribuzione interna. Al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno/vano scale, bagno; al piano primo: due camere, disimpegni e vano scala; al piano secondo: disimpegno con vano scala, soffitta al rustico; al piano terzo: locale sottotetto al quale non è stato possibile accedere per ragioni di sicurezza (solaio intermedio ammalorato e in cattive condizioni). La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto. Sono presenti difformità sanabili ma subordinatamente alla conformità della vigente normativa sismica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 134, Sub. 3, Categoria A3, Graffato -- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento agli elaborati cartografici del PGT vigente: Carta della zonizzazione: - interno a tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato; - interno a fascia di rispetto di interazione della zona agricola con la zona urbana - interno a territorio urbanizzato e proposta di delimitazione del centro abitato (D.Lgs. 285/92 e s.m.l.) Sensibilità paesaggistica: media. NTA vigenti Per le specifiche riguardanti la zona omogenea di appartenenza: si rimanda all'art. 52 delle NTA vigenti. I documenti di cui sopra sono liberamente consultabili e scaricabili dal sito web del comune di Marcaria.

Prezzo base d'asta: € 19.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.800,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - P.zza F. Finzi n. 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 134, Sub. 3, Categoria A3, Graffato --	Superficie	137,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in cattive condizioni conservative rispetto all'ordinarietà. Si segnala in particolare il solaio intermedio tra il piano secondo ed il piano terzo il quale risulta ammalorato e attualmente sorretto da puntelli; le murature sulle quali poggiano le travi dell'impalcato presentano crepe strutturali; in alcune parti l'intonaco manca. I serramenti risultano in parte ammalorati. Sono presenti tracce di muffa e umidità di risalita. Non è stato possibile verificare lo stato di impermeabilizzazione della copertura e la condizione della copertura inclinata in quanto, per ragioni di sicurezza, lo scrivente non ha potuto accedere alla soffitta. Non si conosce lo stato di conservazione/funzionamento delle condutture dell'impianto termico, idrico e sanitario. Lo stato conservativo descritto è quello desumibile dal sopralluogo di tipo visivo effettuato in unica data e documentato nella relazione fotografica. Si rimanda a quanto riportato al titolo "Precisazioni", paragrafo "In merito a vizi occulti, materiali pericolosi, etc".		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso abitativo, parte in aderenza ad altri fabbricati, sprovvista di area cortiva, disposta su quattro piani fuori terra. Immobile sito in Comune di Marcaria (MN), fraz. Canicossa, fronteggiante con due lati la pubblica via e più precisamente: p.zza F. Finzi sulla quale è ricavato l'accesso principale (civico 24) e Via Tantole sulla quale si affaccia l'accesso secondario (civico 1). L'immobile è catastalmente censito al fg 80 particella 134 sub 3. Distribuzione interna. Al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno/vano scale, bagno; al piano primo: due camere, disimpegni e vano scala; al piano secondo: disimpegno con vano scala, soffitta al rustico; al piano terzo: locale sottotetto al quale non è stato possibile accedere per ragioni di sicurezza (solaio intermedio ammalorato e in cattive condizioni). La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto. Sono presenti difformità sanabili ma subordinatamente alla conformità della vigente normativa sismica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. Il giorno 07/02/2020 veniva svolto un controllo attraverso visita dello scrivente all'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere per verificare l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; la ricerca, estesa alla data di ispezione, svolta a nome dell'esecutato (unico proprietario dell'immobile in oggetto) non restituiva alcun riscontro.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 16/03/2005
Reg. gen. 3975 - Reg. part. 843
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: FLISI LAURA
Data: 11/03/2005
N° repertorio: 15987
N° raccolta: 1284

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 02/10/2019
Reg. gen. 11973 - Reg. part. 7948
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento è stata erroneamente generalizzata la signora **** Omissis **** come **** Omissis ****