

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Acerbi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 18/10/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Acerbi Carlo, con studio in Viale Fiume, 57 - 46100 - Mantova (MN), email carlo.acerbi@notaiobertolucci.it, PEC c.acerbi@epap.conafpec.it, Tel. 0376 325534, Fax 0376 226903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via L. Besutti n. 3





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via L. Besutti n. 3

DESCRIZIONE

Porzione di edificio bifamiliare, posta in Comune di Castel D'Ario (MN), con ingresso dalla Via L. Besutti al civico numero 3, costituita dalla casa di civile abitazione, edificata da cielo a terra sul mappale 670 del foglio 6, disposta su due piani fuori terra con annessa autorimessa ed area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che i soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in data 22 agosto 2009 in Comune di Castel D'ario e che agiscono in regime di comunione legale dei beni.

L'acquisto dell'immobile staggito è stato posto in essere dai coniugi prima di avere contratto matrimonio, rientra pertanto nel regime di cui all'articolo 179 lettera a) C.C. (bene personale).

Nei confini: tutto attorno, in senso orario, da nord: la via Besutti, le ragioni dei mappali 671, 649 e 669. Si allega, in calce al presente elaborato, estratto di mappa catastale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	300,00 mq	300,00 mq	0,10	30,00 mq	0,00 m	
Autorimessa	29,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	0,00 m	
Abitazione	107,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	0,00 m	T - I
Soffitta	47,00 mq	53,00 mq	0,20	10,60 mq	0,00 m	I
Balcone scoperto	6,00 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	
Porticato	17,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				184,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si stima la piena proprietà della porzione di edificio bifamiliare, posta in Comune di Castel D'Ario (MN), con ingresso dalla Via L. Besutti al civico numero 3, costituita dalla casa di civile abitazione, edificata da cielo a terra sul mappale 670 del foglio 6, disposta su due piani fuori terra con annessa autorimessa ed area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.

L'immobile da stimare è posto all'interno di un comparto urbanistico, completamente urbanizzato agli inizi degli anni 2000, al confine nord del centro abitato del Comune di Castel D'ario.

E' quindi di facile accessibilità ed in prossimità di tutti i luoghi di fornitura dei servizi essenziali.

Allo stesso immobile si accede direttamente dalla Via Besutti.

Si tratta di una villetta, parte di un edificio bifamiliare, realizzata su di un lotto di area - di forma regolare e di complessivi catastali mq. 429 - costituita da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e lavanderia al piano terra, disbrigo, tre camere da letto, di cui una con accesso al balcone, e bagno, al piano primo; il tutto collegato tramite scala interna.

Dal piano primo si accede anche ad un locale sottotetto di diversa altezza (minima 0,90 mt massima 2,65) non abitabile.

Pertinenziale al descritto fabbricato, con accesso diretto allo stesso, è stata realizzata un'autorimessa della superficie di circa 29 mq. di superficie utile.

La porzione immobiliare staggita necessita di essere sottoposta ad una importante e generale attività di manutenzione ordinaria anche a carico dei serramenti interni ed esterni.

Sulle pareti interne perimetrali si rilevano diffuse tracce di umidità ed in alcuni casi anche di efflorescenza.

Tutti gli impianti tecnologici sono funzionanti ed autonomi.
Si rinvia alla allegata documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	670	1		A2	4	8	170 mq	702,38 €	T-1	
	6	670	2		C6	2	29	34 mq	76,38 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso. Si allegano, in calce al presente elaborato peritale, le relative schede planimetriche depositate presso il competente catasto fabbricati in data 18 aprile 2005 al n. MN0034708 di prot.

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare staggita necessita di essere sottoposta ad una importante e generale attività di manutenzione ordinaria anche a carico dei serramenti interni ed esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dalla parte eseguita.

Risulta dal certificato di residenza storico che entrambe le parti eseguite risiedono presso l'immobile staggito fin dalla data del 7 aprile 2007.

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 al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata per atto di compravendita in data 18 maggio 2007 a ministero Notaio Giampaolo Fabbi n. 65.496/19.419 di rep. registrato a Mantova il 24 maggio 2007 al n. 4259 serie 3t ed ivi trascritto il 24 maggio 2007 ai nn. 8969/5038.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a CRRII DI MAANTOVA il 24/05/2007
Reg. gen. 8970 - Reg. part. 2330
Quota: 1/1 Proprietà
Importo: € 436.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 218.000,00
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 18/05/2007
N° repertorio: 65497
N° raccolta: 19420

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Decreto Ingiuntivo il 09/10/2024
Reg. gen. 13181 - Reg. part. 9602
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso.

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

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni si attesta che il fabbricato staggito è stato edificato in conformità ai seguenti titoli edilizi

- Permesso di costruire n. PG 2003/019 dell'8 ottobre 2003n. 10162/7448 di prot. n. 2003/019/2003/019
- DIA in variante del 7 marzo 2007 n. 2175 di prot.

Relativamente al fabbricato di cui trattasi è stato rilasciato dal Comune di Castel D'Ario in data 14 maggio il certificato di agibilità n. 2007/AG010.

Si attesta che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si precisa che nell'atto di provenienza degli immobili staggiti è stato ommesso di indicare, per mero errore materiale, gli estremi della DIA n. 2175 di prot. del 7 marzo 2007.

A detta omissione potrà essere posto rimedio nei modi previsti dall'art. 46 comma 4 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001. I costi inerenti tale operazione, quantificati in complessivi Euro 1500,00, saranno detratti dal valore di stima finale come infra specificato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono tutte allegate alla domanda di rilascio del certificato di agibilità sopra descritto.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via L. Besutti n. 3
 Porzione di edificio bifamiliare, posta in Comune di Castel D'Ario (MN), con ingresso dalla Via L. Besutti al civico numero 3, costituita dalla casa di civile abitazione, edificata da cielo a terra sul mappale 670 del foglio 6, disposta su due piani fuori terra con annessa autorimessa ed area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 670, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 670, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 165.717,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - Via L. Besutti n. 3	184,13 mq	900,00 €/mq	€ 165.717,00	100,00%	€ 165.717,00
				Valore di stima:	€ 165.717,00

Valore di stima: € 165.717,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
atto di conferma ex articolo 46 comm 4 DPR 380/2001	1500,00	€

Valore finale di stima: € 164.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima. Si precisa che nell'atto di provenienza degli immobili staggiti è stato ommesso di indicare, per mero errore materiale, gli estremi della DIA n. 2175 di prot. del 7 marzo 2007. A detta omissione potrà essere posto rimedio nei modi previsti dall'art. 46 comma 4 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001. I costi inerenti tale operazione, quantificati in complessivi Euro 1500,00, sono stati detratti dal valore di stima finale.



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

Mantova, li 31/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Acerbi Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/01/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via L. Besutti n. 3
Porzione di edificio bifamiliare, posta in Comune di Castel D'Ario (MN), con ingresso dalla Via L. Besutti al civico numero 3, costituita dalla casa di civile abitazione, edificata da cielo a terra sul mappale 670 del foglio 6, disposta su due piani fuori terra con annessa autorimessa ed area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 670, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 670, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 164.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via L. Besutti n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 670, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 670, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	184,13 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare staggita necessita di essere sottoposta ad una importante e generale attività di manutenzione ordinaria anche a carico dei serramenti interni ed esterni.		
Descrizione:	Porzione di edificio bifamiliare, posta in Comune di Castel D'Ario (MN), con ingresso dalla Via L. Besutti al civico numero 3, costituita dalla casa di civile abitazione, edificata da cielo a terra sul mappale 670 del foglio 6, disposta su due piani fuori terra con annessa autorimessa ed area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dalla parte eseguita. Risulta dal certificato di residenza storico che entrambe le parti eseguite risiedono presso l'immobile staggito fin dalla data del 7 aprile 2007.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a CRRII DI MAANTOVA il 24/05/2007
Reg. gen. 8970 - Reg. part. 2330
Quota: 1/1 Proprietà
Importo: € 436.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 218.000,00
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 18/05/2007
N° repertorio: 65497
N° raccolta: 19420

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Decreto Ingiuntivo il 09/10/2024
Reg. gen. 13181 - Reg. part. 9602
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso.