TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 4

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 4

Lotto Unico 5

Titolarità 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 5

Confini 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 6

Consistenza 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 6

Dati Catastali 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 7

Stato conservativo 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 8

Parti Comuni 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 9

Caratteristiche costruttive prevalenti 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 9

Stato di occupazione 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 10

Provenienze Ventennali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 11
Formalità pregiudizievoli 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 12
Normativa urbanistica 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 12
Regolarità edilizia 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 13
Vincoli od oneri condominiali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T 14
Stima / Formazione lotti 14
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.000,00 18

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 20/11/2024, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch_elisaalessi@yahoo.it, PEC arch.elisa.alessi@pec.it, Tel. 0376 229797, Fax 0376 229797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2024 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 Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Ferrarini" sito nel Comune di Marmirolo (MN) al civico n. 3 di Via Piave.
L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore (mapp. 500/14), è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con balcone, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Ferrarini" sito nel Comune di Marmirolo (MN) al civico n. 3 di Via Piave.
L'unità risulta accessibile sia dall'esterno del fabbricato, mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mapp. 500/13, che dall'interno tramite l'accesso all'androne d'ingresso comune identificato dal mapp. 500/14.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

L'appartamento confina da nord in senso orario con: altra unità mapp. 500, vano scala comune mapp. 500/14, area cortiva comune mapp. 500/13, altra unità mapp. 500 e area cortiva comune mapp. 500/13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Il garage confina da nord in senso orario con: altra unità mapp. 500, disimpegno comune mapp. 500/14, locale comune mapp. 500/13, altra unità mapp. 500 e area cortiva comune mapp. 500/13.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	72,90 mq	83,10 mq	1	83,10 mq	3,00 m	3
Balcone	3,50 mq	3,50 mq	0,30	1,05 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	84,15 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	84,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	16,00 mq	18,90 mq	0,50	9,45 mq	2,50 m	T
			Totale superficie convenzionale:	9,45 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	9,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	500	21	U	A3	3	5	84 mq	188,51 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici catastali è emersa l'assenza della scheda planimetrica dell'unità immobiliare negli archivi della banca dati.
Il sottoscritto CTU presentava quindi Istanza telematica (prot. 23524055 del 28.11.2024) per richiedere agli uffici competenti ulteriori approfondimenti nonché la rasterizzazione della scheda, se presente cartacea.
Tale richiesta risultava non evadibile dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, in quanto la planimetria non risultava essere reperibile neanche presso gli archivi catastali cartacei.
La scheda planimetrica vacante doveva rappresentare sia il bene 1 che il bene 2 della presente perizia.
Riscontrato ciò, al fine di caricare in banca dati le schede planimetriche è stato necessario eseguire un rilievo e redigere un aggiornamento catastale mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 19/02/2025 con prot. MN0013237.
Date le attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio contenute nel Vademecum Docfa, che impongono, nel caso di pertinenza posta in corpo staccato rispetto all'unità principale, di scorporare la medesima in separata scheda planimetrica con conseguente aggiornamento dell'elaborato planimetrico presente in banca dati, con l'aggiornamento presentato si è provveduto anche a scorporare il garage (bene 2 della presente relazione) dall'abitazione (bene 1) creando così le seguenti unità:
- Fg. 39, Mapp. 500, Sub. 21, cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Sup. cat. 84 mq, Rend. € 188,51
- Fg. 39, Mapp. 500, Sub. 22, cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 mq, Sup. cat. 19 mq, Rend. € 25,31 (bene 2 del presente lotto unico).

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.
L'atto di pignoramento riporta l'identificativo precedente la variazione apportata, in cui erano riunite in un'unica scheda planimetrica l'appartamento e il garage erroneamente indicato come rustico, ovvero:
- Fg. 39, Mapp. 500, Sub. 5, cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Rend. € 188,51

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	500	22	U	C6	2	14	19 mq	25,31 €	T	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici catastali è emersa l'assenza della scheda planimetrica dell'unità immobiliare negli archivi della banca dati.
Il sottoscritto CTU presentava quindi Istanza telematica (prot. 23524055 del 28.11.2024) per richiedere agli uffici competenti ulteriori approfondimenti nonché la rasterizzazione della scheda, se presente cartacea.
Tale richiesta risultava non evadibile dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, in quanto la planimetria non risultava essere reperibile neanche presso gli archivi catastali cartacei.
La scheda planimetrica vacante doveva rappresentare sia il bene 1 che il bene 2 della presente perizia.
Riscontrato ciò, al fine di caricare in banca dati le schede planimetriche è stato necessario eseguire un rilievo e redigere un aggiornamento catastale mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 19/02/2025 con prot. MN0013237.
Date le attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio contenute nel Vademecum Docfa, che impongono, nel caso di pertinenza posta in corpo staccato rispetto all'unità principale, di scorporare la medesima in separata scheda planimetrica con conseguente aggiornamento dell'elaborato planimetrico presente in banca dati, con l'aggiornamento presentato si è provveduto anche a scorporare il garage (bene 2 della presente relazione) dall'abitazione (bene 1) creando così le seguenti unità:
- Fg. 39, Mapp. 500, Sub. 21, cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Sup. cat. 84 mq, Rend. € 188,51 (bene 1 del presente lotto unico)
- Fg. 39, Mapp. 500, Sub. 22, cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 mq, Sup. cat. 19 mq, Rend. € 25,31
A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.
L'atto di pignoramento riporta l'identificativo precedente la variazione apportata, in cui erano riunite in un'unica scheda planimetrica l'appartamento e il garage erroneamente indicato come rustico, ovvero:
- Fg. 39, Mapp. 500, Sub. 5, cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Rend. € 188,51

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in scarse condizioni.
Si segnalano:
- stato di usura generale per un immobile non tenuto correttamente in manutenzione;
- muffa scura principalmente negli angoli delle camere da letto e nel bagno;
- esfoliazione della pittura sul soffitto del bagno;
- serramenti interni ed esterni con segni di ammaloramento;
- impianti complessivamente ammalorati per la quale non è stato possibile verificarne la funzionalità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni basse.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del complesso condominiale, quali: androne e vano scala mapp. 500/14 e lavanderia - terrazza - cortile mapp. 500/13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del complesso condominiale, quali: androne e vano scala mapp. 500/14 e lavanderia - terrazza - cortile mapp. 500/13.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Altezza interna utile dei locali 3,00 m.
Struttura dell'edificio condominiale:
- strutture perimetrali in c.a. e in muratura di laterizio;
- tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;
- solai d'interpiano in laterocemento;
- copertura piana.

Finiture dell'unità di scarsa qualità:
- pavimenti in marmo/marmette ad eccezione del bagno dove sono posate piastrelle di ceramica;
- rivestimenti di cucina e servizio igienico in ceramica
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet, doccia e attacchi lavatrice;
- porta d'ingresso e porte interne in legno tamburato, alcune con specchiature vetrate;
- infissi esterni in legno con vetro-semplice dotati di zanzariere, tapparelle e controtelai in alluminio esterni;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile.
- balcone pavimentato in gres con serramento della veranda in alluminio/vetro.

Impianti dell'unità abitativa:
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori tubolari in ghisa;
- impianto di condizionamento;
- impianto citofonico;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del bene n. 1 della presente perizia, in quanto appartamento e garage fanno parte del medesimo fabbricato condominiale.
L'unità in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,50 m.
Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:
- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in battuto di cemento lisciato;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il compendio immobiliare pignorato, appartamento e garage (rispettivamente bene 1 e bene 2 del presente lotto unico), risultano occupati dal Sig. **** Omissis ****, con la famiglia, in forza del contratto di locazione stipulato con l'esecutato in data 01.06.2019 e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 08.06.2020 al n. 002988 serie 3T e codice identificativo TNH20T002988000GG.
Il contratto ha avuto decorrenza a partire dal 01.06.2019 con una durata di anni 4 sino al 31.05.2023 e si è rinnovato tacitamente per ulteriori 4 anni con scadenza al 31.05.2027.
Il canone di locazione annuo è pari a € 5.400,00 da corrispondere in rate mensili di € 450,00 da pagarsi entro il giorno 15 di ogni mese.
Dalle verifiche di congruità sul canone di locazione è emerso che il medesimo si assesta nelle richieste più alte della zona e per tale motivo risulta capiente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il compendio immobiliare pignorato, appartamento e garage (rispettivamente bene 1 e bene 2 del presente lotto unico), risultano occupati dal Sig. **** Omissis ****, con la famiglia, in forza del contratto di locazione stipulato con l'esecutato in data 01.06.2019 e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 08.06.2020 al n. 002988 serie 3T e codice identificativo TNH20T002988000GG.
Il contratto ha avuto decorrenza a partire dal 01.06.2019 con una durata di anni 4 sino al 31.05.2023 e si è rinnovato tacitamente per ulteriori 4 anni con scadenza al 31.05.2027.
Il canone di locazione annuo è pari a € 5.400,00 da corrispondere in rate mensili di € 450,00 da pagarsi entro il giorno 15 di ogni mese.

Dalle verifiche di congruità sul canone di locazione è emerso che il medesimo si assesta nelle richieste più alte della zona e per tale motivo risulta capiente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 11.11.2024 dal Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, si evince quanto segue:
- Compravendita in data 23.09.1999 n. 58883 rep. Notaio Nicolini, trascritta a Mantova il 20.10.1999 n.ri: 11841 RG 7821 RP, con la quale, **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, vendevano a **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, che acquistavano l'usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento al superstite ed a **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, che acquistava la nuda proprietà del seguente immobile:
- Appartamento al piano terzo con locale cantina al piano terra, nell'edificio condominiale denominato Condominio Ferrarini, posto in Marmirolo, Via Piave 3; identificato nel NCEU al fg. 39 mapp. 500 sub. 5 - Ctg. A3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

di vani 5.
Il superiore immobile viene venduto con la quota proporzionale dei beni comuni ai condomini.
Libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- Compravendita in data 01.12.2005 n. 73274/32956 rep. Notaio Nicolini, trascritta a Mantova il 21.12.2005 n.ri: 19513 RG 11349 RP, con la quale, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per l'usufrutto e **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la nuda proprietà, vendevano a **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, coniugato in separazione dei beni, il seguente immobile:
- Appartamento al piano terzo con locale cantina al piano terra, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Ferrarini", posto in Marmirolo, Via Piave 3; identificato nel NCEU al fg. 39 mapp. 500 sub. 5 - Ctg. A3 di vani 5.
Il superiore immobile viene venduto con gli inerenti diritti e doveri condominiali, usi, comunioni e serviti e con la quota proporzionale dei beni comuni ai condomini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 11.11.2024 dal Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, si evince quanto segue:
- Compravendita in data 23.09.1999 n. 58883 rep. Notaio Nicolini, trascritta a Mantova il 20.10.1999 n.ri: 11841 RG 7821 RP, con la quale, **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, vendevano a **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, che acquistavano l'usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento al superstite ed a **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, che acquistava la nuda proprietà del seguente immobile:
- Appartamento al piano terzo con locale cantina al piano terra, nell'edificio condominiale denominato Condominio Ferrarini, posto in Marmirolo, Via Piave 3; identificato nel NCEU al fg. 39 mapp. 500 sub. 5 - Ctg. A3 di vani 5.
Il superiore immobile viene venduto con la quota proporzionale dei beni comuni ai condomini.
Libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- Compravendita in data 01.12.2005 n. 73274/32956 rep. Notaio Nicolini, trascritta a Mantova il 21.12.2005 n.ri: 19513 RG 11349 RP, con la quale, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per l'usufrutto e **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la nuda proprietà, vendevano a **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, coniugato in separazione dei beni, il seguente immobile:
- Appartamento al piano terzo con locale cantina al piano terra, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Ferrarini", posto in Marmirolo, Via Piave 3; identificato nel NCEU al fg. 39 mapp. 500 sub. 5 - Ctg. A3 di vani 5.
Il superiore immobile viene venduto con gli inerenti diritti e doveri condominiali, usi, comunioni e serviti e con la quota proporzionale dei beni comuni ai condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 11.11.2024 dal Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, si evincono le seguenti formalità:
- Ipoteca iscritta a Mantova il 21.12.2005 n.ri 19514 RG 5006 RP, per € 230.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie € 115.000,00 durata anni 30 concesso con atto in data 01.12.2005 n. 73275 rep. Notaio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Nicolini, a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario in **** Omissis ****, ed a carico di **** Omissis ****, gravante: Marmirolo, NCEU fg. 39 mapp. 500 sub. 5 - Ctg. A3 di vani 5.
- Pignoramento trascritto a Mantova il 29.10.2024 n.ri 14201 RG 10329 RP, a favore del Condominio Ferrarini, con sede in Marmirolo ed a carico di **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, gravante: Marmirolo, CU fg. 39 mapp. 500 sub. 5 - Ctg. A3 di vani 5.
Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 11.11.2024 dal Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, si evincono le seguenti formalità:
- Ipoteca iscritta a Mantova il 21.12.2005 n.ri 19514 RG 5006 RP, per € 230.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie € 115.000,00 durata anni 30 concesso con atto in data 01.12.2005 n. 73275 rep. Notaio Nicolini, a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario in **** Omissis ****, ed a carico di **** Omissis ****, gravante: Marmirolo, NCEU fg. 39 mapp. 500 sub. 5 - Ctg. A3 di vani 5.
- Pignoramento trascritto a Mantova il 29.10.2024 n.ri 14201 RG 10329 RP, a favore del Condominio Ferrarini, con sede in Marmirolo ed a carico di **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, gravante: Marmirolo, CU fg. 39 mapp. 500 sub. 5 - Ctg. A3 di vani 5.
Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo si è rilevato che il fabbricato condominiale, in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente, è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione rilasciata in data 27.02.1967 (per la costruzione di 12 appartamenti).
Risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 12/1967 emesso in data 20.11.1967 relativo all'intera costruzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nel progetto autorizzato si sono rilevate le seguenti difformità:
A) Realizzazione di tavolato interno al fine di frazionare il tinello in due parti una destinata alla cucina con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

angolo cottura e l'altra al pranzo soggiorno costituendo comunque un unico vano;
B) Realizzazione di muretto nel bagno per la delimitazione del box doccia;
C) Creazione di veranda mediante l'installazione di serramenti in alluminio/vetro a tamponamento del balcone;
D) Lieve riallineamento dei muri perimetrali esterni ed interni, che pur mantenendo in linea generale la forma del fabbricato rappresentato in progetto presentano dei discostamenti, seppur in aumento, in misura contenuta e comunque tali da non alterare il volume complessivo nella misura superiore al 1%.
E) Lieve spostamento della posizione del balcone. Si rileva che per allineamento con balcone sottostante la posizione del manufatto è stata presumibilmente rappresentata con un lieve errore grafico.

Trattasi di:
- per quanto riguarda i punti A) e B), modifiche realizzate in epoca imprecisata, successiva alla realizzazione del fabbricato per le quali potrà essere presentata una richiesta di sanatoria onerosa presso l'Ente Comunale competente o in alternativa il ripristino dei luoghi;
- per il punto C), trattasi di opera realizzata abusivamente che pregiudica i rapporti aeroilluminanti dell'ambiente interno e che non risulta sanabile. La regolarizzazione potrà avvenire mediante la rimozione della veranda per la messa in pristino del balcone;
- per quanto riguarda i punti D) e E), trattasi di varianti non essenziali e che possono rientrare, ai sensi dell'art. 54 della L.R. 12/2005, nell'ambito delle tolleranze costruttive e delle circostanze disciplinate dall'articolo 34-bis del D.P.R 380/2001.

Le spese per ripristini, adempimenti burocratici, sanzioni e onerosità tecnica necessaria per la presentazione della pratica verranno computate nel paragrafo relativo alla stima immobiliare.

Si segnala che solo da un esame esterno, si è potuto riscontrare che la copertura comune del condominio ha una conformazione differente rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto della Licenza del 1967.
Tale aspetto dovrà essere approfondito da un concerto di tutti i condomini trattandosi di una parte comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo si è rilevato che il fabbricato condominiale, in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente, è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione rilasciata in data 27.02.1967 (per la costruzione di 12 appartamenti).
Risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 12/1967 emesso in data 20.11.1967 relativo all'intera costruzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nel progetto autorizzato si è rilevata un complessiva conformità.
Si segnala un lieve riallineamento dei muri perimetrali esterni ed interni, che pur mantenendo in linea generale la forma del fabbricato rappresentato in progetto presentano dei discostamenti, seppur in aumento, in misura contenuta e comunque tali da non alterare il volume complessivo nella misura superiore al 1%.
Trattasi di varianti non essenziali che possono rientrare, ai sensi dell'art. 54 della L.R. 12/2005, nell'ambito delle tolleranze costruttive e delle circostanze disciplinate dall'articolo 34-bis del D.P.R 380/2001.

Si segnala che solo da un esame esterno, si è potuto riscontrare che la copertura comune del condominio ha una conformazione differente rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto della Licenza del 1967.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Tale aspetto dovrà essere approfondito da un concerto di tutti i condomini trattandosi di una parte comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla comunicazione pervenuta dall'Amministratore condominiale, Geom. Bonaldo Adriano, si evince che alla data del 22.02.2025 la situazione debitoria dell'esecutato ammonta a € 7.040,00.
Si fa presente che la procedura esecutiva risulta mossa dal Condominio Ferrarini per il recupero degli insoluti condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PIAVE N. 3, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla comunicazione pervenuta dall'Amministratore condominiale, Geom. Bonaldo Adriano, si evince che alla data del 22.02.2025 la situazione debitoria dell'esecutato ammonta a € 7.040,00.
Si fa presente che la procedura esecutiva risulta mossa dal Condominio Ferrarini per il recupero degli insoluti condominiali.

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, spese per ripristini, adempimenti burocratici, sanzioni e onerosità tecnica necessaria per la presentazione della pratica di sanatoria 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 compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3
  Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Ferrarini" sito nel Comune di Marmirolo (MN) al civico n. 3 di Via Piave. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore (mapp. 500/14), è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con balcone, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 500, Sub. 21, Zc. U, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.500,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T
  Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Ferrarini" sito nel Comune di Marmirolo (MN) al civico n. 3 di Via Piave. L'unità risulta accessibile sia dall'esterno del fabbricato, mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mapp. 500/13, che dall'interno tramite l'accesso all'androne d'ingresso comune identificato dal mapp. 500/14.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 500, Sub. 22, Zc. U, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3	84,15 mq	600,00 €/mq	€ 50.490,00	100,00%	€ 50.500,00
Bene N° 2 - Garage Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T	9,45 mq	600,00 €/mq	€ 5.670,00	100,00%	€ 5.700,00
				Valore di stima:	€ 56.200,00

Valore di stima: € 56.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ripristini, adempimenti burocratici, sanzioni e onerosità tecnica necessaria per la presentazione della pratica	4000,00	€

Valore finale di stima: **€ 52.000,00**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Mantova, li 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessi Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Istanza telematica rasterizzazione planimetria
- ✓ N° 4 Altri allegati - Pratica di variazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazione insoluti condominiali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli abilitativi edilizi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione catastale (superata)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3
  Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Ferrarini" sito nel Comune di Marmirolo (MN) al civico n. 3 di Via Piave. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore (mapp. 500/14), è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con balcone, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 500, Sub. 21, Zc. U, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T
  Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Ferrarini" sito nel Comune di Marmirolo (MN) al civico n. 3 di Via Piave. L'unità risulta accessibile sia dall'esterno del fabbricato, mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mapp. 500/13, che dall'interno tramite l'accesso all'androne d'ingresso comune identificato dal mapp. 500/14.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 500, Sub. 22, Zc. U, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: **€ 52.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 500, Sub. 21, Zc. U, Categoria A3	**Superficie**	84,15 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in scarse condizioni. Si segnalano: - stato di usura generale per un immobile non tenuto correttamente in manutenzione; - muffa scura principalmente negli angoli delle camere da letto e nel bagno; - esfoliazione della pittura sul soffitto del bagno; - serramenti interni ed esterni con segni di ammaloramento; - impianti complessivamente ammalorati per la quale non è stato possibile verificarne la funzionalità.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Ferrarini" sito nel Comune di Marmirolo (MN) al civico n. 3 di Via Piave. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore (mapp. 500/14), è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con balcone, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Marmirolo (MN) - Via Piave n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 500, Sub. 22, Zc. U, Categoria C6	**Superficie**	9,45 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni basse.		
Descrizione:	Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Ferrarini" sito nel Comune di Marmirolo (MN) al civico n. 3 di Via Piave. L'unità risulta accessibile sia dall'esterno del fabbricato, mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mapp. 500/13, che dall'interno tramite l'accesso all'androne d'ingresso comune identificato dal mapp. 500/14.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305