

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marani Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.422,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Geom. Marani Arnaldo, con studio in Strada Guerrina, 7p - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arnaldomarani@tiscali.it, PEC arnaldo.marani@geopec.it, Tel. 333 2159644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2024 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 San Benedetto Po (MN) - Via della Pace 3

Si tratta di una abitazione con garage e cortile di pertinenza inseriti in contesto bifamiliare sito in San Benedetto Po, in una zona residenziale dotata di tutti i servizi.

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.

Il sopralluogo si svolgeva correttamente il 16/10/2024 in presenza degli affittuari dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via della Pace 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Non risulta allegato né l'estratto di mappa né le visure storiche.

TITOLARITÀ

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

- **** 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Le unità immobiliari oggetto della presente stima mapp. 282 sub. 1 e 2 hanno le seguenti coerenze:

- a Nord con mapp. 283;
- a Est con Via della Pace;
- a Sud con mapp. 281;
- a Ovest con mapp. 425.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	117,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,00 m	T-1
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,45 m	T
Loggia	6,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	3,00 m	t
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Cortile	395,00 mq	395,00 mq	0,18	71,10 mq	0,00 m	t
Autorimessa	9,00 mq	11,00 mq	0,5	5,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				232,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	282	1		A2	2	7,5	171 mq	464,81 €	T-1	
	46	282	2		C6	3	14	14 mq	40,49 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si trovano in sufficiente stato di conservazione considerando anche l'epoca di costruzione dei fabbricati e la loro iniziale destinazione di case "popolari". Si rileva comunque all'esterno la rottura in più parti del marciapiede con distacco di mattonelle ed internamente il basso livello di finitura e l'impianto elettrico datato.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una abitazione con annesso garage e ampio cortile di pertinenza realizzato in area prettamente residenziale e prossima al centro di San Benedetto Po. Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni '70 e faceva parte di un lotto di cinque bifamiliari su richiesta dell'allora Istituto Autonomo Case Popolari. La tipologia costruttiva è la tipica del periodo quindi con muri portanti in laterizio e solai in laterocemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile mentre il manto di copertura del fabbricato principale è in tegole in cemento.

Internamente l'abitazione è così distribuita: al piano terra si trova un ingresso con vano scale ed accesso alla zona pranzo - soggiorno di circa 37 mq; scendendo tre scalini si trova l'angolo cottura di circa 6 mq da cui si può accedere da una parte ad un ripostiglio di 4 mq in cui è posizionata la caldaia mentre dall'altra ad un corridoio che dà accesso al cortile. Salendo le scale si trova un primo pianerottolo da cui si può accedere all'unico bagno dell'abitazione di circa 6 mq; salendo ulteriori tre gradini si raggiunge un disimpegno dal quale si può accedere alle tre camere da letto due di circa 16 mq ed una di circa 11; da quest'ultima si raggiunge il balcone sul fronte dell'abitazione.

Raggiungibili solo dal cortile sono presenti un'autorimessa ed un rustico di 9 mq circa ciascuno; il rustico, insieme al corridoio a fianco della cucina sono stati realizzati in tempo successivo alla data di realizzazione del corpo di fabbrica principale.

FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne dell'abitazione sono complessivamente di bassa qualità. I pavimenti sono realizzati per tutta l'unità in monocottura di colore chiaro; i sanitari dei bagni sono in porcellana. Gli infissi esterni sono in legno privo di vetrocamera con tapparelle e controvetri in metallo; Il portoncino di ingresso non è blindato, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato. A livello impiantistico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con impianto a termosifoni in acciaio, la cui caldaia a gas è situata nel ripostiglio a fianco della cucina.

L'impianto elettrico è sottotraccia, non è presente impianto di allarme e neppure di condizionamento.

Il cortile è di buona dimensione, ma non risulta tenuto a prato o comunque mantenuto.

La proprietà è delimitata da muretto e cancellata in metallo di disegno classico; sono presenti sia cancello pedonale che carraio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2026
- Scadenza disdetta: 30/01/2026
- Rilascio: 30/04/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Si segnala che l'abitazione ed il garage risultano in locazione al **** Omissis **** il quale occupa gli immobili con la moglie e due figli neonati. L'importo di 420 € mensili di locazione valutati gli immobili risulta congruo e coerente con i valori di mercato attuali.

Canoni di locazione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1985 al 24/11/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eramo Michele	13/03/1985	2145	176
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	06/12/1986	9478	6176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Bertolucci	24/11/2005	55435	18094
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	01/12/2005	18353	10703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/12/2005
Reg. gen. 18359 - Reg. part. 4671
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Massimo Bertolucci
Data: 24/11/2005
N° repertorio: 55436
N° raccolta: 18095

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 15/04/2024
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3617
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dai documenti del P.G.T. del Comune di Borgo Virgilio le unità immobiliari risultano interne all'ambito di TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Ambiti residenziali a media densità. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Presso l'Amministrazione Comunale sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 76 del 12/07/1972 prot. 5538 su richiesta dell' Istituto Autonomo Case Popolari di Mantova.
- Autorizzazione all'abitabilità del 06/12/1974 su richiesta dell' Istituto Autonomo Case Popolari di Mantova.
- Concessione in sanatoria n. 316 del 09/03/1995 per ampliamento di fabbricato su richiesta di Masieri Franco.

- Autorizzazione all'abitabilità n. 316 del 09/03/1995 per ampliamento di fabbricato su richiesta di Masieri Franco.
- Concessione in sanatoria n. 356/97 del 26/01/1998 per ampliamento di civile abitazione su richiesta di Masieri Franco e Succi Anna.

In seguito a sopralluogo negli immobili oggetto della presente perizia si è potuto rilevare la corrispondenza con gli atti depositati presso l'Amministrazione Comunale tranne che per una lieve difformità dovuta alla presenza di una tramezzatura a divisione tra il rustico e l'abitazione; tale difformità può essere sanata tramite CILA in sanatoria che comporta una spesa complessiva tra sanzione e competenze tecniche di circa 2000€.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri 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 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** - Fabbricato civile ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via della Pace 3
Si tratta di una abitazione con garage e cortile di pertinenza inseriti in contesto bifamiliare sito in San Benedetto Po, in una zona residenziale dotata di tutti i servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 282, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 46, Part. 282, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.320,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Benedetto Po (MN) - Via della Pace 3	232,20 mq	600,00 €/mq	€ 139.320,00	100,00%	€ 139.320,00
Valore di stima:					€ 139.320,00

Valore di stima: € 139.320,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
livello di finitura obsoleto	15,00	%
impianto elettrico datato	3000,00	€
regolarizzazione edilizia	2000,00	€

Valore finale di stima: € 113.422,00

Nella presente stima si è tenuto conto del basso livello di finitura e dell'impianto elettrico anch'esso datato e delle spese per regolarizzazione edilizia.

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.

Porto Mantovano, li 22/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marani Arnaldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa



- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - visure ipocatastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - contratto di affitto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via della Pace 3

Si tratta di una abitazione con garage e cortile di pertinenza inseriti in contesto bifamiliare sito in San Benedetto Po, in una zona residenziale dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 282, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 46, Part. 282, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del Comune di Borgo Virgilio le unità immobiliari risultano interne all'ambito di TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Ambiti residenziali a media densità. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

Prezzo base d'asta: € 113.422,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.422,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Via della Pace 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 282, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 46, Part. 282, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	232,20 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si trovano in sufficiente stato di conservazione considerando anche l'epoca di costruzione dei fabbricati e la loro iniziale destinazione di case "popolari". Si rileva comunque all'esterno la rottura in più parti del marciapiede con distacco di mattonelle ed internamente il basso livello di finitura e l'impianto elettrico datato.		
Descrizione:	Si tratta di una abitazione con garage e cortile di pertinenza inseriti in contesto bifamiliare sito in San Benedetto Po, in una zona residenziale dotata di tutti i servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 01/12/2005

Reg. gen. 18359 - Reg. part. 4671

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio Massimo Bertolucci

Data: 24/11/2005

N° repertorio: 55436

N° raccolta: 18095

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 15/04/2024

Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3617

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura