

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stasulli Beatrice, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.000,00.....	15

All'udienza del 10/04/2024, il sottoscritto Geom. Stasulli Beatrice, con studio in Via XXV Aprile, 24 - 46040 - Rodigo (MN), email beatricestasulli@gmail.com, PEC beatrice.stasulli@geopec.it, Tel. 0376653392, Fax 0376292022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Giuseppe Mazzini, 11, piano T-3

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano terzo con ingresso comune posto al piano terra, con locale rustico e vano autorimessa di pertinenza posto a piano terra inglobato nel corpo di fabbrica dell'edificio a quattro piani fuori terra facenti parte di un edificio condominiale costituito da sei appartamenti. L'appartamento pignorato oggetto di valutazione di stima è composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno con balcone, un bagno e due camera da letto ed è sito nel Comune di Castel d'Ario, in via Giuseppe Mazzini; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Castel d'Ario al fg. 9 mapp.le 126 sub. 5.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

l'art.10 comma 1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

IVA obbligatoria

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

IVA su opzione (da manifestare nel rogito)

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

IVA esente (al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione):

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.

In tali fattispecie il trasferimento dell'immobile è esente da IVA e soggetto all'imposta di Registro, all'imposta Ipotecaria e all'imposta Catastale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Giuseppe Mazzini, 11, piano T-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Visure, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

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)

Come da dichiarazione dell'Ufficiale dell'anagrafe di Bovolone, si precisa che per quanto attiene agli estratti di matrimonio, non è possibile rilasciarli in quanto i soggetti, in seguito ad una verifica su ANPR, risultano di stato civile libero al giorno 24.03.2025.

CONFINI

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 126 sub 5 con vano scale comune e ragioni di terza, con veduta su area esclusiva comune; - del vano rustico per due lati area cortiva comune, ragioni di terzi e ente comune; - per vano autorimessa area cortiva comune, ente comune, ragioni di terzi e area cortiva comune.

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Abitazione	81,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,00 m	terzo
Autorimessa	16,80 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	2,25 m	terra
rustico	12,20 mq	14,50 mq	0,3	4,30 mq	2,25 m	terra
balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,2	0,80 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				104,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 126, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Piano PT-3
Dal 01/01/1992 al 20/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 126, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Piano PT-3
Dal 20/02/1997 al 20/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 126, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 228,70 Piano PT-3
Dal 20/03/2015 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 126, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 228,70 Piano PT-3
Dal 28/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 126, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 228,70 Piano PT-3
Dal 09/11/2015 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 126, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 228,70 Piano PT-3

Dal 07/10/2024 al 14/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 126, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 228,70 Piano PT-3
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	126	5		A3	3	6,5 vani	102 mq	228,7 €	PT-3	

Corrispondenza catastale

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

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Castel d'Ario (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un edificio residenziale costituito da n. 6 appartamenti con locali rustici e vani autorimesse di pertinenza con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Si precisa quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio Augusto Chizzini dove si cita che: "L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, impianto, fisso e seminfisso, servitù attive e passive con particolare riferimento a quelle costituite in seguito alla costruzione del complesso edilizio e con la proporzionale quota di proprietà su tutti gli enti comuni all'intero edificio, quali determinati dalla Legge."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano terzo con ingresso comune posto al piano terra, con locale rustico e vano autorimessa di pertinenza posto anch'esso a piano terra inglobato nel corpo di fabbrica dell'edificio a quattro piani fuori terra facenti parte di un edificio costituito da sei appartamenti. L'appartamento pignorato oggetto di valutazione di stima è composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno con balcone, un bagno e due camera da letto ed è sito nel Comune di Castel d'Ario, in via Giuseppe Mazzini dove si trovano sia il passo pedonale che carraio; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Castel d'Ario al fg. 9 mapp.le 126 sub. 5.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è a pianta rettangolare di mt 21 x 10 circa, con un piano base di altezza 2,25 m in cui trovano posto sei autorimesse sul fronte sud e altri locali di disbrigo e poi altri tre piani di altezza 3,00 m, ciascuno con due appartamenti, serviti da scala centrale. Detto fabbricato ha fondazioni continue in getto di calcestruzzo; i muri d'ambito sono costruiti in bimattone con legante di calce idraulica hanno spessore di 25cm, mentre il muro di spina è in mattoni pieni con malta cementizia con spessore di 30 cm al primo piano e 25 cm negli altri piani fino a tetto; le tramezze sono tutte in forati. Le strutture in c.a. sono costituite - oltre ai modesti travetti per architravi di porte e finestre, agli sbalzi di mt 1,2 di balconi, alle solette delle scale, strutture tutte di limitata importanza - dai solai in pannelli di laterizio armato prefabbricato. Il tetto è in laterizio a travi precomprese e coperto con manto di tegole di cemento; la scala centrale è a due rampe per piano con soletta in c.a. portante i gradini e ancorata tra un pianerottolo e l'altro successivo; il tutto come dichiarato nella relazione di collaudo allegata. (allegato n.4)

Per quanto concerne gli impianti e le finiture delle unità immobiliare si è potuto rilevare, nei sopralluoghi effettuati, quanto segue:

l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento alimentata a gas metano per la produzione d'acqua calda sanitaria e riscaldamento ambiente, i corpi scaldanti sono radiatori in alluminio; l'impianto prende origine dai contatori acqua e gas dell'azienda erogatrice dei servizi.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia, con dotazione completa in ogni locale; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Inoltre le unità sono dotate di impianto di raffrescamento con l'ausilio di unità split interna e moto condensante esterna.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di un livello sufficiente considerato l'anno di costruzione dell'immobile, in quanto le unità hanno pavimentazione formata da piastrelle di monocottura o materiale similare, i serramenti sono costituiti da ante in legno, vetro semplice, sistema oscurante formato da avvolgibili e serramento esterno in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato; i bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e rivestimento composto da piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare; tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate ma con evidente presenza di muffe in quasi tutte le stanze.

Da via Mazzini attraverso il passo carraio si accede al locale autorimessa che si trova a piano terra ed è provvisto di portone d'ingresso in metallo con pavimentazione in battuto di cemento; allo stesso si può accedere anche dall'ingresso comune fronte strada raggiungendo il piano terra dalla scala comune ove si trova anche il locale rustico pavimentato con mattonelle di graniglia dove sono presenti due finestre per illuminarlo.

L'immobile è limitato da da recinzione metallica sostenuta con muretto in cemento e l'area comune è a verde tranne che nell'ingresso del pedonale che si presenta in battuto di cemento con scalini d'ingresso esterni per superare la soglia del piano terra da cui si accede poi ai vari piani dell'edificio

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 19/01/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,00

La sottoscritta ha fatto richiesta alla direzione provinciale dell'agenzia delle entrate per la verifica di registrazione del contratto di locazione il giorno 15.03.2025 ma ad oggi non ho ancora avuto risposta dall'ente stesso.

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.

Si precisa quanto scritto nel certificato del Notaio Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia:

"PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Chizzini Augusto, Notaio in Viadana, del 28/05/2015 rep. 33195/20320, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 10/06/2015 al n. 3786 di formalità; favore: **** Omissis ****, per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis ****, per i diritti di 1/2 di piena proprietà**** Omissis ****Martini Massimo nato a Castel D'ario il 25/01/1951**** Omissis ****Acerbi Anna nata a Castel D'ario il 23/04/1926##, per i pieni diritti di usufrutto.

- Originariamente beni di proprietà di: **** Omissis ****, per la piena nuda proprietà e ##Acerbi

Anna nata a Castel D'ario (MN) il 23/04/1926##, per i pieni diritti di usufrutto, per essere ad essi pervenuti in forza di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Nicoli Mario, Notaio in Mantova, del 20/02/1997 rep. 53258, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 21/03/1997 al n. 1922 di formalità."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto dichiarato dal Notaio Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia dove si cita che : "Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova DICHIARA in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di Zanchetta Alessandro nato a Legnago (VR) il 29/08/1973, per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Momente' Michael nato a Bovolone (VR) il 15/09/1995, per i diritti di 1/2 di piena proprietà e che a tutto il 28/03/2024 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n. 764 del 10/06/2015 favore: **** Omissis **** e contro: **** Omissis ****; per Euro 155.325,00 di cui 103.550,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Chizzini Augusto, Notaio in Viadana (MN), in data 28/05/2015 rep. 33196/20321.

- Pignoramento Immobiliare n. 2950 del 27/03/2024 favore: **** Omissis **** e contro: **** Omissis ****; Pubblico Ufficiale: UUNEP C/O Tribunale di Mantova (MN), in data 09/03/2024 rep. 733.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)."

NORMATIVA URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico:

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessitano di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Castel d'Ario (MN), si prende atto

che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n.345 rilasciata dal Comune di Castel d'Ario nell'anno 1968 per la costruzione di una casa condominiale a sei appartamenti.

Conformità progettuale:

In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici in possesso dello scrivente depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN) inerenti : • Licenza di costruzione n.345 rilasciata dal Comune di Castel d'Ario nell'anno 1968 per la costruzione di una casa condominiale a sei appartamenti; nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme alla pratica edilizia sopra citata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si precisa che l'appartamento oggetto della presente relazione, fa parte di un edificio costituito da sei appartamenti con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto. Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo l'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima non risulta essere gestito da amministratore; ma vi sono spese annuali che risultano essere di 150/200 € così come riportato dal conduttore dell'immobile pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criteri di stima

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

- I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- IV. reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- VI. disamina di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più

completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2022, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;

VIII. calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

La consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Premesse estimative

Nell'affrontare una valutazione di beni immobili il perito estimatore è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire a una valutazione dei beni immobili in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari; razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico; argomentabile e condivisibile; obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile; stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia dei beni oggetto di valutazione.

Stanti le considerazioni esposte, il valore individuato nella relazione di stima che segue deve essere considerato un valore attuale, ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima.

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 Giuseppe Mazzini, 11, piano T-3
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano terzo con ingresso comune posto al piano terra, con locale rustico e vano autorimessa di pertinenza posto a piano terra inglobato nel corpo di fabbrica dell'edificio a quattro piani fuori terra facenti parte di un edificio condominiale costituito da sei appartamenti. L'appartamento pignorato oggetto di valutazione di stima è composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno con balcone, un bagno e due camera da letto ed è sito nel Comune di Castel d'Ario, in via Giuseppe Mazzini; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Castel d'Ario al fg. 9 mapp.le 126 sub. 5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 126, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - Via Giuseppe Mazzini, 11, piano T-3	104,10 mq	400,00 €/mq	€ 41.640,00	100,00%	€ 41.500,00
				Valore di stima:	€ 41.500,00

Valore di stima: € 41.500,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	11,00	%

Valore finale di stima: € 37.000,00

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato del Comune di Castel d'Ario (Mn), assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2024, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato un valore unitario/mq. di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione pari a € 400,00/mq.; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nei giorni successivi al conferimento d'incarico lo scrivente procedeva nell'espletamento dello stesso, compiendo le prime necessarie operazioni preliminari di seguito descritte (allegato n. 1):

- Veniva effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN).
- Veniva Effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN)
- Venivano effettuati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima nel Comune di Castel d'Ario (MN) ;

Terminate tali operazioni preliminari, la scrivente, assunte le opportune informazioni presso il debitore

esecutato e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie e amministrative, ha proceduto, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, alla redazione della sotto esposta relazione mediante risposta ai quesiti posti in sede di giuramento.

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.

Rodigo, li 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stasulli Beatrice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_1_Documentazione operazioni preliminari
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato_2_Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato_3_Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato_4_Documentazione urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato_5_Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato_6_Documentazione contratto d'affitto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Giuseppe Mazzini, 11, piano T-3
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano terzo con ingresso comune posto al piano terra , con locale rustico e vano autorimessa di pertinenza posto a piano terra inglobato nel corpo di fabbrica dell'edificio a quattro piani fuori terra facenti parte di un edificio condominiale costituito da sei appartamenti. L'appartamento pignorato oggetto di valutazione di stima è composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno con balcone, un bagno e due camera da letto ed è sito nel Comune di Castel d'Ario, in via Giuseppe Mazzini; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Castel d'Ario al fg. 9 mapp.le 126 sub. 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 126, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessitano di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985.

Prezzo base d'asta: € 37.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Giuseppe Mazzini, 11, piano T-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 126, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	104,10 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano terzo con ingresso comune posto al piano terra , con locale rustico e vano autorimessa di pertinenza posto a piano terra inglobato nel corpo di fabbrica dell'edificio a quattro piani fuori terra facenti parte di un edificio condominiale costituito da sei appartamenti. L'appartamento pignorato oggetto di valutazione di stima è composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno con balcone, un bagno e due camera da letto ed è sito nel Comune di Castel d'Ario, in via Giuseppe Mazzini; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Castel d'Ario al fg. 9 mapp.le 126 sub. 5.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		