

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marzullo Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.500,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 28/05/2024, il sottoscritto Geom. Marzullo Alessandro, con studio in Via Pomponazzo n. 1 - 46100 - Mantova (MN), email marzullo.ale@gmail.com, PEC alessandro.marzullo@geopec.it, Tel. 3713961030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 58/D, piano 0 (Coord. Geografiche: 45.0379959, 10.9344053)

DESCRIZIONE



Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo appartamento posto a piano terra in edificio a schiera, con accesso indipendente e diretto alla pubblica via, posto in zona centrale dell'abitato del Comune di san Benedetto Po (MN) in Via Giacomo Leopardi n. 58/D. L'immobile è posizionato a circa 600 ml dal Municipio.

A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune. Lo stesso è servito dalle strade SP41, SP42, SP49, SP53, SP413, SP496, strade di collegamento verso i Comuni di Bagnolo San Vito, Quistello, Quingentole, Moglia e Pegognaga, a circa 11 km è presente lo svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché il Comune è servito da stazione ferroviaria che lo collega con i Comuni di Suzzara e Poggio Rusco.

L'unità (appartamento con accessori) presenta accesso pedonale e carraio direttamente alla via pubblica, l'immobile si compone da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, ripostiglio, garage e poca area cortiva sia sul fronte che sul retro.

(Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle consistenze).

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.

A seguito del sopralluogo preliminare effettuato dall'I.V.G. nominata quale custode dell'immobile, l'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente abitato da parte esecutata.

In data 28/06/2024 alle ore 15:50 si è svolto il sopralluogo presso l'unità oggetto di pignoramento, alla presenza dell'esecutato. In tale data è stato possibile visionare l'immobile nel suo complesso ed effettuare alcuni rilievi.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 58/D, piano 0

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, risulta completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati risultano pieni proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e, quindi, congiuntamente per l'intera quota di proprietà, delle unità immobiliari oggetto di pignoramento per averle acquistate in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Felicetti in data 18/04/2019, rep. n. 1041/932; trascritto a Mantova il 14/05/2019 ai n.ri 5844/3935.

CONFINI

L'intero cespite confina, in corpo unico, con: Via G. Leopardi, mapp.li 424, 82 e 419.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	56,90 mq	63,40 mq	1	63,40 mq	2,75 m	0
Portico	8,80 mq	8,80 mq	0,3	2,64 mq	0,00 m	0

Garage	11,40 mq	13,40 mq	0,5	6,70 mq	2,75 m	0
Area	67,10 mq	67,10 mq	0,05	3,35 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				76,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare di cui al presente "Lotto Unico" è costituita da appartamento a piano terra, oltre a pertinenze ed accessori (Foto n.ri 2, 3, 4 e 5).

L'unità si articola in ingresso con soggiorno e angolo cottura di 20,10 mq (Foto n.ri 6, 7 e 8), disimpegno di 2,10 mq, camera da letto di 15,20 mq (Foto n. 9), bagno di 5,40 mq (Foto n. 12), ripostiglio di 11,90 mq (Foto n.ri 10 e 11), garage di 11,40 mq (Foto n. 13) e area cortiva pertinenziale di complessivi 67,10 mq.

(Per superficie netta si intende la SIL - superficie interna lorda)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2000 al 16/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 423, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 224,66 Piano 0
Dal 16/10/2000 al 13/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 423, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 74 mq Rendita € 224,66 Piano 0
Dal 13/02/2003 al 12/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 423, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 74 mq Rendita € 224,66 Piano 0
Dal 12/03/2018 al 18/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 423, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 262,10 Piano 0
Dal 18/04/2019 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 423, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 72 mq

Rendita € 262,10
Piano 0

La data del 13/09/2000 fa riferimento alla costituzione dell'immobile al Catasto Fabbricati.

In data 01/10/2011 è stata effettuata una variazione di toponomastica.

In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati relativi alla superficie catastale.

In data 05/07/2017 è deceduto il titolare del diritto di usufrutto, pertanto è stato effettuato il ricongiungimento con i possessori della quota di nuda proprietà.

In data 12/03/2018 è stata presentata una variazione catastale.

In data 13/13/2019 sono stati confermati i dati di classamento e rendita proposti.

La data del 28/05/2024 fa riferimento al reperimento delle visure catastali.

La cronistoria catastale relativa all'autorimessa è la medesima dell'appartamento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	423	1		A2	3	3,5	72 mq	262,1 €	0	
	48	423	2		C6	3	11	13 mq	31,81 €	0	

Corrispondenza catastale

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

In seguito alla presa visione della documentazione catastale ed urbanistica e dalla verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi visionati durante il sopralluogo effettuato, non sono emerse particolari difformità tali da dover richiedere un aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'atto di pignoramento reca i corretti identificativi catastali.

PRECISAZIONI

Gli esecutati risultano essere gli effettivi titolari dell'unità oggetto di pignoramento congiuntamente per l'intera quota di proprietà.

PATTI

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava occupata direttamente dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile si presentava, nel suo complesso, in discreto stato manutentivo, precisando che sono presenti macchie di umidità e di infiltrazione.

PARTI COMUNI

Trattandosi di appartamento con accesso indipendente dalla pubblica via, non sono presenti parti comuni condominiali, fatta eccezione per quanto concerne la manutenzione della copertura e dell'impianto fongario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù apparenti e/o da titolo riportate nei precedenti atti di provenienza che possano interessare direttamente l'unità oggetto di pignoramento. Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità oggetto di stima verteva in discreto stato manutentivo - vedi foto da n. 2 a n. 15.

L'immobile presenta un'esposizione prettamente verso nord (zona giorno) e verso sud (zona notte), e non sono presenti a breve distanza immobili che ostruiscano l'illuminazione diretta.

STRUTTURA

Come riportato nella relazione tecnica allegata alle pratiche edilizie, le fondazioni sono di tipo continue in c.a. (non specificato, ma plausibile vista la tipologia dell'edificio), muratura portante verticale in laterizio termo isolante in poroton, solai di interpiano e del tetto in laterocemento, copertura a falde con tegole, tramezzature interne in laterizio forato. Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate.

FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti pavimenti in ceramica in tutti i locali, rivestimenti del bagno e della cucina anch'essi in ceramica, porte interne in legno tamburato cieche/con specchiature, serramenti esterni in legno con vetro-camera, zanzariere e scuri in legno. Nei bagni sono presenti lavandino, water, bidet e vasca.

Nell'autorimessa risulta presente pavimento in ceramica e portone a bascula in lamiera.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti gli impianti idrico-sanitario, riscaldamento autonomo con radiatori, impianto elettrico sottotraccia e impianto dell'aria condizionata.

Nell'unità sono state rilevate altezze interne pari a 2,75 ml.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo si è appurato che le pareti interne presentano macchie di umidità e, in alcuni punti, presenza di infiltrazioni, pertanto si prevede la necessità di effettuare le opportune verifiche e i relativi lavori di pulitura/rifacimento intonaci e/o tinteggiature.

Gli esecutati riferiscono che ci sono problemi nello scarico delle fognature, ma non è stato possibile appurare la causa del problema.

Da verificare se la porzione di tetto che copre il portico e parte dell'autorimessa sia di proprietà esclusiva e/o ricade in ambito "condominiale", questo al fine di verificare la necessità ad effettuare opere sul manto di copertura nel caso in cui alcune delle infiltrazioni visionate siano causate dalla stessa, oppure dal balcone (di proprietà di terzi) soprastante la zona soggiorno/cucina

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'unità e le pertinenze risultavano utilizzate direttamente dal nucleo familiare di parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/2003 al 18/04/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Natale Bellutti	13/02/2003	101953	16663
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/02/2003	2465	1613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2019 al 07/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Felicetti	18/04/2019	1041	932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	14/05/2019	5844	3935
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come riportato nella relazione ventennale, a seguito del decesso della **** Omissis **** è avvenuto il ricongiungimento della quota di usufrutto a favore dei rispettivi nudi proprietari.

La data riportata nell'ultimo riquadro fa riferimento alla redazione della relazione notarile ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Mantova il 14/05/2019
Reg. gen. 5845 - Reg. part. 798
Quota: Piena proprietà 1/1
Importo: € 122.527,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.684,94
Rogante: Andrea Felicetti
Data: 18/04/2019
N° repertorio: 1042
N° raccolta: 933

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 02/05/2024
Reg. gen. 5759 - Reg. part. 4251
Quota: Piena proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La società **** Omissis **** risulta mandataria della società **** Omissis ****, quest'ultima già cessionaria di portafoglio di crediti originariamente in capo a **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Come riportato al punto n. 4 della circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate del 04/03/2015 e relativa alle annotazioni ex art. 586 c.p.c. - profili civilistici e fiscali, "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

Gli oneri di cancellazione sono calcolati in base al Decreto Legislativo n. 347 del 31/10/1990, artt. 3, 19 e allegata tariffa n. 12 e/o 13, oltre al Decreto del Presidente della Repubblica n. 634 del 26/10/1972 (allegato A; Tariffa - Parte II - art. 3).

FATTO SALVO S.M.I.

Come riportato nell'atto di pignoramento, il mutuo era stato concesso da **** Omissis **** agli attuali esecutati e che, a seguito di cessione di portafoglio di crediti la predetta Banca ha appunto ceduto, oltre ad altri, anche il predetto credito a favore della **** Omissis **** e gravante sugli immobili pignorati

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato necessario richiedere il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricati e non di terreni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

A seguito della domanda di accesso agli atti protocollata in data 10/09/2024, il sottoscritto C.T.U. si recava in Comune in data 09/11/2024 per visionare e reperire copia della documentazione urbanistica richiesta, dalla quale è emerso che l'edificio nel quale sono situate le unità oggetto di pignoramento (appartamento con accessori) è stato realizzato in data successiva al 01/09/1967, ovvero in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 74 del 02/05/1995 (sostituita);
- Concessione Edilizia n. 020/99 del 17/06/1999 per costruzione di complesso edilizio a 5 villette a schiera;
- Concessione Edilizia n. 068/99 del 04/06/1999, alla quale fece richiesta di archiviazione del 30/11/1999, prot. 21402;
- Concessione Edilizia n. 151/99 del 08/02/2000, variante in corso d'opera per costruzione di bifamiliare (non riguardante le unità pignorate);
- DIA del 08/03/2000, PE n. 2000/D037, variante in corso d'opera per villette (non riguardante le unità pignorate);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2000/063 del 24/10/2000, pratica in variante per costruzione di nuovi

alloggi;

- DIA presentata in data 03/10/2000, PE n. 2000/D102, relativa alla realizzazione delle recinzioni;
- DIA presentata in data 18/11/2000, PE n. 2000/D117, in variante all'originaria CE 020/99, CE 2000/063 e DIA 2000/D037;
- Domanda per richiesta di abitabilità presentata in data 08/06/2001, prot. n. 8101, L. 2001/009 riguardante, oltre ad altri, anche l'unità oggetto di pignoramento.

Non sono emerse ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle sopra menzionate.

L'aggiornamento catastale effettuato nel 2018 si presume che sia stato presentato al fine di meglio rappresentare la porta-finestra presente nel locale ripostiglio, giustamente autorizzata con DIA n. 2000/D117.

Dal confronto delle tavole di progetto allegate ai titoli edilizi con lo stato dei luoghi visionati, risulta quanto segue:

- la finestra presente nel soggiorno risulta più larga di quanto riportato nelle tavole di progetto
- l'altezza interna dei locali risulta più alta di 5 cm rispetto a quanto riportato nelle sezioni delle tavole di progetto
- risultano leggere discrepanze nelle dimensioni interne delle stanze

Per quanto concerne la diversa altezza interna e le discrepanze rilevate nelle quote interne, le stesse possono essere ascritte a tolleranza costruttiva, fatto salvo diverso orientamento da parte dell'Ufficio Tecnico nell'interpretazione della norma.

Invece, in merito al diverso dimensionamento della forometria della finestra, essendo la differenza maggiore della tolleranza consentita, si dovrà provvedere alla presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria presso il Comune competente. Trattandosi di opera minore, dovrebbe essere applicata la sanzione minima, oltre a spese di diritti di segreteria, computabili in non meno di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00), alle quali dovranno aggiungersi gli onorari tecnici professionali (sia di presentazione della pratica di sanatoria, sia di eventuali relazioni accessorie da allegare alla pratica stessa), i quali non vengono valorizzati in quanto sono state abrogate le tariffe minime professionali, pertanto rimane pienamente a carico dell'aggiudicatario la scelta delle figure professionali a cui affidarsi e della pattuizione dei relativi compensi.

L'edificio è stato realizzato agli inizi degli anni 2000: essendo decorsi poco più di 20 anni dalla fine lavori, è lecito presupporre che gli impianti necessitino di ordinaria manutenzione.

Come da comunicazione ufficiale ricevuta dalla Cancelleria del Tribunale di Mantova in data 08/02/2016, in riferimento al D.G. ambiente, energia e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia del 18/01/2016 n. 224, non è più necessario allegare l'APE nei provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive [...].

Ciò detto, si precisa che allegato all'atto di compravendita del 2019 risulta presente APE valido sino al 05/03/2028, categoria energetica "E", prot. n. 2005500002218

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come riportato nel paragrafo "Parti Comuni", non sono presenti parti comuni "dirette", ma non si esclude che, per certi aspetti, alcune parti dell'edificio si possano intendere come comuni.

Ciò detto si può intendere l'edificio alla stregua di appartamenti in bifamiliare, con la conseguenza che

eventuali spese da sostenere per la manutenzione del tetto siano da dividere per gli occupanti delle unità direttamente sottostanti alla falda della copertura. A tal proposito si fa presente che lo scrivente non ha avuto accesso al tetto, pertanto non è stato possibile saggiarne lo stato manutentivo: viste le macchie di infiltrazione presenti in alcuni punti dell'appartamento, è lecito presupporre che in futuro sarà necessario effettuare opere di manutenzione o ripristino del manto di copertura e/o ad altre porzioni di fabbricato.

Dalla documentazione visionata in sede di accesso agli atti, risulta che l'unità oggetto di pignoramento condivide le vasche e gli sgrassatori con altre unità immobiliari, pertanto eventuali opere e costi dovranno essere opportunamente verificate e, se del caso, condivise con terzi.

Non essendo costituito il "Condominio", lo scrivente non è a conoscenza di eventuali opere o spese che dovranno essere effettuate e che interessano porzioni di edificio che possono rientrare nella "sfera" condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, è lecito presupporre la creazione di un unico lotto di stima. Si fa presente che la cronistoria della titolarità, dell'urbanistica e catastale dell'autorimessa è la medesima dell'abitazione principali di cui ne fa parte, pertanto è stato costituito un unico "Bene" ed un unico "Lotto di Stima" che comprende entrambe le unità immobiliari urbane.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 58/D, piano 0
Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo appartamento posto a piano terra in edificio a schiera, con accesso indipendente e diretto alla pubblica via, posto in zona centrale dell'abitato del Comune di san Benedetto Po (MN) in Via Giacomo Leopardi n. 58/D. L'immobile è posizionato a circa 600 ml dal Municipio. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune. Lo stesso è servito dalle strade SP41, SP42, SP49, SP53, SP413, SP496, strade di collegamento verso i Comuni di Bagnolo San Vito, Quistello, Quingentole, Moglia e Pegognaga, a circa 11 km è presente lo svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché il Comune è servito da stazione ferroviaria che lo collega con i Comuni di Suzzara e Poggio Rusco. L'unità (appartamento con accessori) presenta accesso pedonale e carraio direttamente alla via pubblica, l'immobile si compone da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, ripostiglio, garage e poca area cortiva sia sul fronte che sul retro. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle consistenze).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 423, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 48, Part. 423, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.000,00
Il valore dell'immobile di cui al presente lotto (arrotondato alle migliaia di euro) è basato sulla ricerca di mercato di immobili simili e/o assimilabili, tendente a verificare il più probabile valore unitario di mercato adottando il metodo della comparazione (MCA), tenendo in considerazione anche i parametri di seguito riportati:
 - VETUSTA'
 - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI
 - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO
 - COMMERCIALIZZABILITA'
 - STATO LOCATIVO
 - QUOTA DI POSSESSO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Benedetto Po (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 58/D, piano 0	76,09 mq	850,00 €/mq	€ 65.000,00	100,00%	€ 65.000,00
				Valore di stima:	€ 65.000,00

Valore di stima: € 65.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 58.500,00

Date le caratteristiche possedute dall'immobile e dalla sua ubicazione, in considerazione che i comparabili utilizzati per la formazione del più probabile valore di stima sono situati nello stesso segmento di mercato del Comune di riferimento e/o eventualmente nei Comuni limitrofi, con stati manutentivi simili a quelli posseduti dall'immobile oggetto di pignoramento e, laddove le vetustà dovessero essere differenti sono stati adoperati degli adeguamenti economici al fine di conformare tali differenze all'immobile in oggetto, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- opere di manutenzione per ripristino pareti interne, che si ipotizza un costo non inferiore a € 5.000,00
- oneri per regolarizzazione edilizia

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto che il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza soggetto a possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. ed il loro

corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo ecc..., e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro, ma non relazionato.

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

si segnala l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo, sottolineando che, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, in quanto risulta manifestazione degli Uffici Tecnici a non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici, pareri di enti terzi ed indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitata definitivamente, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che i titoli edilizi citati nei paragrafi "Regolarità Edilizia" di ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza in sede di accesso agli atti; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato dallo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte aggiudicataria, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati e aree pertinenziali. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali poiché allo scrivente viene richiesto di determinare il valore di mercato.

La definizione di quest'ultimo, così come riportato nelle linee guida ABI (quarta edizione 05/04/2022), è la seguente:

<<l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni>>.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni (Aggiornamento al 09/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 28/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati Anagrafici (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto Mappa Catastale (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure (Aggiornamento al 28/05/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 58/D, piano 0
Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo appartamento posto a piano terra in edificio a schiera, con accesso indipendente e diretto alla pubblica via, posto in zona centrale dell'abitato del Comune di san Benedetto Po (MN) in Via Giacomo Leopardi n. 58/D. L'immobile è posizionato a circa 600 ml dal Municipio. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune. Lo stesso è servito dalle strade SP41, SP42, SP49, SP53, SP413, SP496, strade di collegamento verso i Comuni di Bagnolo San Vito, Quistello, Quingentole, Moglia e Pegognaga, a circa 11 km è presente lo svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché il Comune è servito da stazione ferroviaria che lo collega con i Comuni di Suzzara e Poggio Rusco. L'unità (appartamento con accessori) presenta accesso pedonale e carraio direttamente alla via pubblica, l'immobile si compone da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, ripostiglio, garage e poca area cortiva sia sul fronte che sul retro. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle consistenze).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 423, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 48, Part. 423, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricati e non di terreni.

Prezzo base d'asta: € 58.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 58/D, piano 0		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 423, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 48, Part. 423, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	76,09 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile si presentava, nel suo complesso, in discreto stato manutentivo, precisando che sono presenti macchie di umidità e di infiltrazione.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo appartamento posto a piano terra in edificio a schiera, con accesso indipendente e diretto alla pubblica via, posto in zona centrale dell'abitato del Comune di san Benedetto Po (MN) in Via Giacomo Leopardi n. 58/D. L'immobile è posizionato a circa 600 ml dal Municipio. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune. Lo stesso è servito dalle strade SP41, SP42, SP49, SP53, SP413, SP496, strade di collegamento verso i Comuni di Bagnolo San Vito, Quistello, Quingentole, Moglia e Pegognaga, a circa 11 km è presente lo svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché il Comune è servito da stazione ferroviaria che lo collega con i Comuni di Suzzara e Poggio Rusco. L'unità (appartamento con accessori) presenta accesso pedonale e carraio direttamente alla via pubblica, l'immobile si compone da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, ripostiglio, garage e poca area cortiva sia sul fronte che sul retro. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle consistenze).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'unità e le pertinenze risultavano utilizzate direttamente dal nucleo familiare di parte esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario

Iscritto a Mantova il 14/05/2019

Reg. gen. 5845 - Reg. part. 798

Quota: Piena proprietà 1/1

Importo: € 122.527,41

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.684,94

Rogante: Andrea Felicetti

Data: 18/04/2019

N° repertorio: 1042

N° raccolta: 933

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 02/05/2024

Reg. gen. 5759 - Reg. part. 4251

Quota: Piena proprietà 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La società **** Omissis **** risulta mandataria della società **** Omissis ****, quest'ultima già cessionaria di portafoglio di crediti originariamente in capo a **** Omissis ****.