

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.600,00	10

All'udienza del 10/06/2024, il sottoscritto Ing. Savoldini Fiorenzo, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@email.it, PEC fiorenzo.savoldini@ingpec.eu, Tel. 333 7662496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Mantova (MN) - Via Verona 6

DESCRIZIONE

Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo in condominio sito in comune di Mantova in via Verona n.6. Il condominio si colloca in località Cittadella a nord del comune di Mantova, costeggia la linea ferroviaria. L'appartamento si compone di cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, corridoio e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 26/07/2024 con il custode giudiziario Sovemo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Verona 6

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)

CONFINI

L'appartamento al piano primo confina a nord vano scala bcnc sub.10, ad ovest con vuoto su via Verona, a sud con vuoto su mappale 301, ad est con vuoto su mappale 301, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,25 m	1
Balcone	9,50 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	294	3		A3	3	4,5 vani	80 mq	348,61 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in pessimo stato conservativo sia internamente che esternamente per quanto riguarda l'intero condominio. Necessita di interventi di ristrutturazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il condominio presenta struttura in muratura, solai in laterocemento, l'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti in legno con vetro singolo e tapparelle, impianto di riscaldamento con radiatori, porte interne in legno. L'appartamento presenta uno stato di manutenzione pessimo, necessita di interventi di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta libero da persone, occupato da mobilio e oggettistica varia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2002 al 19/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/07/2002	8430	5319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2006	**** Omissis ****				
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/07/2006	26460	5347
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/07/2006	13283	7462

		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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a nd il 27/07/2006
Reg. gen. 13284 - Reg. part. 3545
Importo: € 130.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00

Trascrizioni

- **atto esecutivo**
Trascritto a Mantova il 10/04/2024
Reg. gen. 4707 - Reg. part. 3490
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

-Licenza di fabbrica 5575 del 17/09/1948 per ricostruzione casa danneggiata da eventi bellici con successiva tavola di variante.

-Dichiarazione di abitabilità nota 8537 del 29/11/1949, abitabile da 01/12/1949.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta presente amministratore di condominio, pertanto non si è conoscenza delle eventuali spese condominiali. Il condominio si presenta in stato pessimo dal punto di vista manutentivo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Verona 6
Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo in condominio sito in comune di Mantova in via Verona n.6. Il condominio si colloca in località Cittadella a nord del comune di Mantova, costeggia la linea ferroviaria. L'appartamento si compone di cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, corridoio e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 294, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.000,00
Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Via Verona 6	80,00 mq	600,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
Valore di stima:					€ 48.000,00

Valore di stima: € 48.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 33.600,00

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.

Asola, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Savoldini Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All.1-Visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali - All.2-Planimetria catastale
- ✓ Estratti di mappa - All.3-Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - All.4-Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Concessione edilizia - All.5-Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - All.6-Abitabilità
- ✓ Foto - All.7-Fotografie
- ✓ Altri allegati - All.8-Risposta agenzia entrate assenza contratti locazione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Verona 6
Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo in condominio sito in comune di Mantova in via Verona n.6. Il condominio si colloca in località Cittadella a nord del comune di Mantova, costeggia la linea ferroviaria. L'appartamento si compone di cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, corridoio e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 294, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 33.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.600,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Verona 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 294, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in pessimo stato conservativo sia internamente che esternamente per quanto riguarda l'intero condominio. Necessita di interventi di ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi della stima di appartamento sito al piano primo in condominio sito in comune di Mantova in via Verona n.6. Il condominio si colloca in località Cittadella a nord del comune di Mantova, costeggia la linea ferroviaria. L'appartamento si compone di cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, corridoio e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		