

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Incudini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 564.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

In data 28/03/2023, il sottoscritto Geom. Incudini Andrea, con studio in via Isabella D'Este, 7 - 46100 - Mantova (MN), email incudini_andrea@hotmail.it, PEC andrea.incudini@geopec.it, Tel. 388 8445848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2023 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 Rodigo (MN) - via Renzo Vezzani, 7



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rodigo (MN) - via Renzo Vezzani, 7

DESCRIZIONE

Lotto Unico, compendio composto da villette di tipologia schiera site nel Comune di Rodigo (MN). Il compendio risultava all'atto del sopralluogo effettuato in data 04-05-2023 in corso di costruzione.

L'immobile 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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Si presume che la vendita dell'immobile, non essendo quest'ultimo ancora ultimato (pertanto privo di agibilità) e venduto da soggetto giuridico, sia soggetta ad IVA. Inteso che quanto sopra descritto dovrà essere valutato dal delegato alla vendita per l'applicazione della normativa indicata se ritenuta opportuna.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/1998, La stessa risale sino ad un atto di acquisto derivativo o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento (successione legittima trascritta in data 01/03/1999 ai nn. 735/457). Lo scrivente ha prodotto e allega alla relazione copia delle visure catastali storiche e mappa dei beni aggiornati successivamente le variazioni effettuate.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini catastali del compendio partendo da nord e proseguendo in senso orario:

- via Renzo Vezzani, rel. acque, mappale 28, via Renzo Vezzani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione 1A	86,61 mq	113,39 mq	1	113,39 mq	2,70 m	T-1
Abitazione 2A	86,61 mq	111,17 mq	1	111,17 mq	2,70 m	T-1
Abitazione 3A	86,61 mq	109,33 mq	1	109,33 mq	2,70 m	T-1
Abitazione 4A	86,61 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	T-1
Abitazione 5A	86,61 mq	109,33 mq	1	109,33 mq	2,70 m	T-1
Abitazione 6A	86,61 mq	111,17 mq	1	111,17 mq	2,70 m	T-1
Abitazione 7A	86,61 mq	113,39 mq	1	113,39 mq	2,70 m	T-1
Autorimessa 1A	15,00 mq	17,90 mq	0,5	8,95 mq	2,70 m	T
Autorimessa 2A	15,00 mq	18,07 mq	0,5	9,04 mq	2,70 m	T
Autorimessa 3A	15,00 mq	18,78 mq	0,5	9,39 mq	2,70 m	T
Autorimessa 4A	15,00 mq	17,40 mq	0,5	8,70 mq	2,70 m	T
Autorimessa 5A	15,00 mq	18,78 mq	0,5	9,39 mq	2,70 m	T
Autorimessa 6A	15,00 mq	18,07 mq	0,5	9,04 mq	2,70 m	T
Autorimessa 7A	15,00 mq	17,90 mq	0,5	8,95 mq	2,70 m	T
Balconi	72,79 mq	84,15 mq	0,30	25,25 mq	0,00 m	
Soffitta 1A	58,08 mq	69,20 mq	0,25	17,30 mq	0,00 m	2
Soffitta 2A	58,08 mq	67,36 mq	0,25	16,84 mq	0,00 m	2
Soffitta 3A	58,18 mq	68,62 mq	0,25	17,16 mq	0,00 m	2
Soffitta 4A	72,54 mq	82,90 mq	0,25	20,73 mq	0,00 m	2
Soffitta 5A	58,18 mq	68,62 mq	0,25	17,16 mq	0,00 m	2
Soffitta 6A	58,08 mq	67,36 mq	0,25	16,84 mq	0,00 m	2
Soffitta 7A	58,08 mq	69,20 mq	0,25	17,30 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				989,82 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				989,82 mq		

Si specifica che il presente compendio, essendo costituito da più immobili potenzialmente autonomi, potrebbe essere comodamente divisibile in natura ma tuttavia ai fini della procedura si procede costituendo un lotto unico in quanto gli immobili risultano essere in corso di costruzione all'interno del piano di edilizia economico e popolare "Molino". Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura ed il sottoscritto in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa inoltre che le superfici del lotto indicate risultano quelle presenti in visura catastale al catasto terreni ed in mappa catastale. Le misure sopra riportate riprendono orientativamente il progetto depositato presso il Comune di Rodigo, in quanto allo stato dei luoghi non risulta possibile definire con certezza misure sia nette che lorde, le quali varieranno in base alla normativa vigente al momento del completamento delle opere. Per quanto concerne le aree scoperte risultano forfettariamente comprese nella valutazione degli appartamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2006 al 24/10/2008	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 380 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1216 Reddito dominicale € 11,93 Reddito agrario € 10,99
Dal 24/10/2008 al 13/12/2023	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 408 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 1216
Dal 13/12/2023 al 15/12/2023	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 408 Categoria F3

Successivamente il 15/12/2023 con DOCFA MN0059886 i fabbricati sono stati frazionati e risultano censiti come nel capitolo "dati catastali" e nelle visure allegata alla presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	408	1		F3						

22	408	2		F3					
22	408	3		F3					
22	408	4		F3					
22	408	5		F3					
22	408	6		F3					
22	408	7		F3					
22	408	8		F3					
22	408	9		F3					
22	408	10		F3					
22	408	11		F3					
22	408	12		F3					
22	408	13		F3					
22	408	14		F3					
22	408	15		E					
22	408	16		E					
22	408	17		E					

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 lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

In fase di sopralluogo è stato rilevato che l'immobile non risultava censito al catasto fabbricati e correttamente inserito in mappa, pertanto al fine di allineare lo stato dei luoghi con quanto depositato in Agenzia delle Entrate è stata redatta una nuova pratica DOCFA prot. MN0058987 del 12/12/2023, a cui ha fatto seguito tipo mappale protocollo 59843 del 13/12/2023. Successivamente è stato possibile frazionare gli immobili come nello stato dei luoghi attuale con pratica DOCFA MN0059886 del 15/12/2023.

Si specifica che i BCNC (indicati con la lettera "E" nella tabella sovrastante) risultano costituiti in base alle attuali evidenze, pertanto saranno probabilmente suscettibili di modifiche e/o soppressione a lavori ultimati.

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, pertanto l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura ed il sottoscritto in caso

di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Il lotto ricade nell'area P.E.E.P. "Molino", si rimanda la lettura completa della convenzione allegata alla presente.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano essere in corso di costruzione come evidenziato nel capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

Allo stato attuale, in sede di redazione di atto di aggiornamento catastale DOCFA, sono state ipotizzate delle aree comuni sul lotto. Le stesse andranno confermate o modificate in sede di progettazione definitiva del compendio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.. Si segnala che l'immobile risulta gravato da convenzione edilizia del 19/12/2006 numero di repertorio 15421/7829 Notaio Chizzini Augusto sede Viadana (MN) trascritta il 04/01/2007 ai nn. 97/63 a favore di **** Omissis **** e contro fra gli altri **** Omissis **** in riferimento della quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile foglio 22 particella 380 (attuale foglio 22 particella 408). Dal quadro D della nota si evince quanto segue: "Trattasi di convenzione per l'assegnazione in proprietà di area P.E.E.P. in Rodigo, nel comparto "Molino", ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 composta dai seguenti articoli: corrispettivo, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, tempi di attuazione, requisiti degli assegnatari, divieto di alienazione degli alloggi, modalità di prima cessione e determinazione del relativo prezzo, revisione prezzi, locazione degli alloggi, termini della cessione e della locazione, risoluzione del contratto, caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici, destinazione d'uso, consistenza dell'area, dichiarazioni del cessionario, obblighi di comunicazione, costituzione consorzio e obblighi a carico degli assegnatari, obblighi e limiti a carico del Comune, ulteriori ed eventuali adempimenti, contenzioso e controversie, durata della convenzione, richiami a leggi e regolamenti". Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati, oneri di urbanizzazione, ecc..) oltre che tutte le riserve e limitazioni sopra descritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto oggetto di stima risulta essere ubicato nel Comune di Rodigo (MN), via Renzo Vezzani. L'accesso al compendio avviene dalla via stessa direttamente nell'area cortiva del lotto identificata attualmente al subalterno 15 oppure nei due piccoli spazi liberi fronte strada identificati con il subalterni 16 e 17. Nel fascicolo viene riportato come civico del compendio il sette, tuttavia sul posto non si rileva ancora il posizionamento di civici definitivi. Il fabbricato alla data del sopralluogo risultava essere abbandonato e non ultimato, edificato su due piani fuori terra oltre soffitta. La struttura principale risulta essere a travi e pilastri, con tamponamento in blocchi forati inframezzati da un pannello presumibilmente isolante. I fabbricati come sopra citato risultano essere al grezzo, privi di finiture, impianti, serramenti interni ed esterni, ecc. L'unità tipo, come predisposta nel permesso di costruire originale attualmente scaduto, risultava essere composta al piano terra da autorimessa, soggiorno, cucina separata, disimpegno e bagno. Al piano primo troviamo tre camere da letto ed un bagno.

Completa l'unità una soffitta non abitabile accessibile tramite foro nel solaio. Per ulteriori informazioni sullo stato conservativo si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente. Si segnala che il compendio risulta ceduto in diritto di proprietà nel piano di edilizia economico e popolare "Molino". La convenzione (15421 repertorio - 7829 raccolta) allegata alla presente e di cui si rimanda alla lettura completa, risulta essere stipulata il 19-12-2006.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato:

Il compendio all'atto del sopralluogo risultava libero. In data 29-03-2003 è stata inoltrata via PEC specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate sull'eventuale sussistenza di contratti di locazione in cui compare il Consorzio Cooperative Edilizie Iride soc. coop. con sede in Verona riguardanti il compendio in corso di validità. La risposta, protocollata in data 28-04-2023 al n. 35592 risulta essere negativa per gli anni dal 2023 e andando indietro fino all'anno 2000.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1997 al 13/10/2005	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/03/1999	735	457
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		16/10/1997	5	1205	
Dal 13/10/2005 al 19/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Giampaolo Fabbi	13/10/2005	61947	17181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/10/2005	5805	3321
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Chizzini Augusto	19/12/2006	15421	7829
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/2007	93	59
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti dal precedente e aggiornata alla data del 23-02-2023. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

Per quanto concerne la successione sopra indicata risulta trascritta in data 04/01/2007 ai nn. 89/55 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio Fabbi Giampaolo sede Mantova del 13/10/2005 in morte di **** Omissis **** da parte dell'erede **** Omissis ****.

Si segnala inoltre convenzione edilizia del 19/12/2006 numero di repertorio 15421/7829 Notaio Chizzini Augusto sede Viadana (MN) trascritta il 04/01/2007 ai nn. 97/63 a favore di **** Omissis **** e contro fra gli altri **** Omissis **** in riferimento della quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile foglio 22 particella 380 (attuale foglio 22 particella 408). Dal quadro D della nota si evince quanto segue: "Trattasi di convenzione per l'assegnazione in proprietà di area P.E.E.P. in Rodigo, nel comparto "Molino", ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 composta dai seguenti articoli: corrispettivo, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, tempi di attuazione, requisiti degli assegnatari, divieto di alienazione degli alloggi, modalità di prima cessione e determinazione del relativo prezzo, revisione prezzi, locazione degli alloggi, termini della cessione e della locazione, risoluzione del contratto, caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici, destinazione d'uso, consistenza dell'area, dichiarazioni del cessionario, obblighi di comunicazione, costituzione consorzio e obblighi a carico assegnatari, obblighi e limiti a carico del Comune, ulteriori ed eventuali adempimenti, contenzioso e controversie, durata della convenzione, richiami a leggi e regolamenti".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 19/12/2008
Reg. gen. 6348 - Reg. part. 1460
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Dott. Notaio Quarantino Vincenzo

N° repertorio: 132073

N° raccolta: 31380

Note: Grava su Rodigo foglio 22 particella 380.

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/10/2021
Reg. gen. 5056 - Reg. part. 759
Importo: € 616.740,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 308.370,49
Note: Grava su Rodigo Foglio 22 particella 408.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 14/06/2019
Reg. gen. 2922 - Reg. part. 1833
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su Rodigo Foglio 22 particella 408.
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/02/2023
Reg. gen. 748 - Reg. part. 568
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su Rodigo Foglio 22 Particella 408.

Si precisa che le presenti iscrizioni e trascrizioni sono riferite a tutti i beni in esame nella presente perizia, nel campo "note" di ogni iscrizione e trascrizione sono riportate eventuali annotazioni se necessario. Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositata agli atti dal precedente, a cui si rimanda la lettura per ulteriori e più approfondite informazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

Come testimoniato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rodigo in data 03/05/2023 prot. 4320/2023/U allegato alla presente, si riporta che:

Fg. 22 Mapp. 408:

Sono inseriti come AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:

"TC2: Ambiti prevalentemente residenziali a media densità"

Si specifica inoltre che è all'interno Rete ecologica provinciale del PTCP:

- Corridoi di Secondo livello;

Inserito nel Piano di Lottizzazione "MOLINO" approvato con Delibera di C.C. n.32 del 29.06.2005 e Delibera di C.C.

n.42 del 30.11.2005.

Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di PGT e relativa legenda allegati e costituenti parte integrante del certificato allegato di cui si rimanda la lettura.

Per quanto non indicato nel presente capitolo, si fa esplicito riferimento agli elaborati del Regolamento Edilizio Comunale, agli atti costituenti il PGT approvato, nonché al Regolamento Locale di Igiene ed alle Leggi Regionali e Nazionali ad oggi efficaci.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

In seguito ad accesso agli atti amministrativi inoltrato tramite PEC in data 29/03/2023 protocollato al n. 3232 ed alla ricerca effettuata agli atti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rodigo, mi sono state consegnate le seguenti pratiche edilizie e autorizzazioni urbanistiche:

- Permesso di Costruire n. 26/07 prot. 2994/2007 del 13-06-2007 (domanda prot. generale 1209 del 09-03-2007);

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di stima, è stato possibile constatare il mancato completamento delle pratiche sopracitate. Infatti agli atti non è risultato esserci nessuna comunicazione di fine lavori, nemmeno parziale riguardante gli immobili oggetto di stima e le relative strutture. Le opere fino ad oggi realizzate necessiteranno pertanto di nuova pratica edilizia, al fine di poter essere ultimate. Rispetto al progetto depositato si precisa che sono state rilevate alcune difformità (ad esempio nella misura di alcuni balconi, nello spessore di parte di murature, nelle tramezzature interne, ecc). Il completamento delle opere comporterà quindi la predisposizione di specifico progetto da parte di un tecnico abilitato e la relativa approvazione, stimando un costo di circa euro 10.000/00 ad unità comprensivo delle spese tecnico-burocratiche, dei diritti di segreteria, tributi comunali, eventuali oneri, tasse ed oblazioni già detratti dall'importo della valutazione finale indicato. Si sottolinea tuttavia che la nuova pratica sarà comunque soggetta all'approvazione da parte degli enti preposti e potrebbe comportare il conguaglio degli oneri di urbanizzazione. Il nuovo titolo edilizio dovrà asseverare le normative attualmente vigenti, strutturali ed energetiche. Al fine di poter collaudare le strutture, come riferitomi dallo strutturista all'atto del sopralluogo in data 17/11/2023, dovranno essere fatte campionature in situ distruttive e non distruttive. Si precisa che non conoscendo l'esito di tali campionature allo stato attuale non risulta possibile definire con certezza se le strutture stesse potranno risultare effettivamente collaudabili o meno. Si specifica che i confini del lotto considerati nella presente valutazione risultano essere i confini catastali in quanto l'incarico non prevede nuovo riconfinamento. Risulta presente il parere infissione n. 1 pozzi ad uso domestico prot. 78983 del 16-09-2008 da parte di A.S.L. e prot. 6360 del 04-12-2008 da parte del Comune di Rodigo (fascicolo n. 8229/08 prot. 72012/08), tuttavia non prevedendo l'incarico operazioni invasive non è stato possibile verificare con scavi se le opere risultano realizzate o meno ed in conformità con quanto disposto, medesimo discorso per quanto concerne tutte le opere non direttamente visibili con sopralluogo ricognitivo. Nella valutazione finale a metro quadrato del bene si è tenuto conto di quanto sopra descritto nella presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



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 considerata la situazione descritta nei precedenti paragrafi ha ritenuto opportuno formare un unico lotto comprensivo degli immobili all'atto del sopralluogo al grezzo, al fine di garantire una migliore vendibilità dando la possibilità di ultimare il complesso e suddividere le aree attualmente comuni ai vari subalterni creati.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rodigo (MN) - via Renzo Vezzani, 7
Lotto Unico, compendio composto da villette di tipologia schiera site nel Comune di Rodigo (MN). Il compendio risultava all'atto del sopralluogo effettuato in data 04-05-2023 in corso di costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 408, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 12, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 13, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 14, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 15, Categoria E - Fg. 22, Part. 408, Sub. 16, Categoria E - Fg. 22, Part. 408, Sub. 17, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 593.892,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CONSIDERANDO LA CONVENZIONE EDILIZIA

I beni come descritto nei capitoli precedenti rientrano in area P.E.E.P. La convenzione (allegata al presente elaborato ed a cui si rimanda la completa lettura) all'art. 8 "Modalità di prima cessione e determinazione del relativo prezzo" riporta i vari casi in cui il consorzio può alienare i beni. Ai fini della valutazione del lotto verrà preso in considerazione il caso "a) alienazione di fabbricati in possesso del certificato di agibilità". La ditta si obbliga nei confronti del Comune ad assegnare ai soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art. 6 gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti che saranno realizzati sull'area concessa in proprietà al prezzo massimo di prima cessione pari ad euro 1.400,00 per mq di superficie utile complessiva così costituita:

S.C. = S.U. (=100%) + 60% (S.n.r. + S.p.)

Il prezzo sopra fissato base è relativo all'anno 2006, e negli anni successivi dovrà essere aggiornato in base agli indici ISTAT (anno e mese in cui verrà ultimato il fabbricato ed ottenuta l'agibilità).

Ad oggi risulta impossibile effettuare un calcolo preciso del prezzo del fabbricato secondo convenzione, in quanto sul posto lo stesso non risulta ultimato non consentendo al perito di poter anche solo banalmente determinare la S.U. e le altre superfici. Inoltre essendo scaduto l'originario Permesso di Costruire dovrà essere depositato un nuovo permesso, soggetto probabilmente a varianti rispetto a quanto rappresentato attualmente agli atti. Tuttavia sulla base di quanto attualmente depositato e considerando le eventuali opere che il complesso necessita al fine di essere ultimato il più probabile valore di mercato a mq lordo risulta essere circa 740 €/mq già decurtati dei più probabili costi per l'ultimazione del compendio.

Moltiplicando pertanto la superficie convenzionale pari a 989,82 mq per il valore di mercato ottenuto di circa 740 euro risulta un valore di stima pari a 732.466,80 euro, (diconsi euro settecentotrentaduemilaquattrocentosessantasei/80).

Si specifica che come riportato nell'art. 8 della convenzione stessa il consorzio deve rilasciare nulla osta che attesti la regolarità dei versamenti da allegare all'atto di cessione, pena nullità dell'atto notarile stesso.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN LIBERO MERCATO

Per quanto concerne il presente calcolo il perito fa riferimento al valore di trasformazione del bene, ovvero il più probabile valore di mercato a cui il bene potrebbe essere oggi venduto a cui verranno sottratti i più probabili costi per l'ultimazione delle opere. Viene pertanto stimato come valore medio al mq di euro 600,00 già decurtati dei più probabili costi per l'ultimazione del compendio.

Moltiplicando pertanto la superficie convenzionale pari a 989,82 mq per il valore di mercato ottenuto di circa 600 euro risulta un valore di stima pari a 593.892,00 euro (diconsi euro cinquecentonovantatreottocentonovantadue/00).

Al fine della stima del bene viene riportato, non potendo inserire entrambi i valori, il più probabile valore di mercato in regime di libero mercato. Si specifica che i valori indicati sono riferiti alla data di redazione della presente stima.

Tuttavia si ricorda che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati, oneri di urbanizzazione, ecc..) oltre che tutte le riserve e limitazioni indicate nella presente relazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Rodigo (MN) - via Renzo Vezzani, 7	989,82 mq	600,00 €/mq	€ 593.892,00	100,00%	€ 593.892,00
				Valore di stima:	€ 593.892,00

Valore di stima: € 593.892,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzato per assenza di garanzia di vizi del bene venduto	5,00	%

Valore finale di stima: € 564.000,00

L'importo percentuale di deprezzamento in riferimento al valore di stima viene quantificato in un 5% totale, portando il valore finale ad € 564.197,40, il quale viene arrotondato ad € 564.000,00 (diconsi euro cinquecentosessantaquattromila,00);

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 possibili modificazioni. Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare la presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc.; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. 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 acquirente, 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 ed il sottoscritto in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati, oneri di urbanizzazione, ecc..) oltre che tutte le riserve e limitazioni indicate nella presente relazione. Si segnala che il lotto risulta gravato da convenzione edilizia del 19/12/2006 numero di repertorio 15421/7829 Notaio Chizzini Augusto sede Viadana (MN) trascritta il 04/01/2007 ai nn. 97/63 a favore di **** Omissis **** e contro fra gli altri **** Omissis **** in riferimento della quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile foglio 22 particella 380 (attuale foglio 22 particella 408). Dal quadro D della nota si evince quanto segue: "Trattasi di convenzione per l'assegnazione in proprietà di area P.E.E.P. in Rodigo, nel comparto "Molino", ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 composta dai seguenti articoli: corrispettivo, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, tempi di attuazione, requisiti degli assegnatari, divieto di alienazione degli alloggi, modalità di prima cessione e determinazione del relativo prezzo, revisione prezzi, locazione degli alloggi, termini della cessione e della locazione, risoluzione del contratto, caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici, destinazione d'uso, consistenza dell'area, dichiarazioni del cessionario, obblighi di comunicazione, costituzione consorzio e obblighi a carico degli assegnatari, obblighi e limiti a carico del Comune, ulteriori ed eventuali adempimenti, contenzioso e controversie, durata della convenzione, richiami a leggi e regolamenti". Si rimanda tuttavia obbligatoriamente alla lettura della convenzione COMPLETA allegata al fascicolo depositato con il presente elaborato.

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.

Mantova, li 21/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Incudini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - 1-Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 2-Documentazione urbanistica
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 3-Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4-Richiesta locazioni
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5-Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 6-Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7-Visure storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8-Convenzione



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rodigo (MN) - via Renzo Vezzani, 7
Lotto Unico, compendio composto da villette di tipologia schiera site nel Comune di Rodigo (MN). Il compendio risultava all'atto del sopralluogo effettuato in data 04-05-2023 in corso di costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 408, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 12, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 13, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 14, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 15, Categoria E - Fg. 22, Part. 408, Sub. 16, Categoria E - Fg. 22, Part. 408, Sub. 17, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come testimoniato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rodigo in data 03/05/2023 prot. 4320/2023/U allegato alla presente, si riporta che: Fg. 22 Mapp. 408: Sono inseriti come AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: "TC2: Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" Si specifica inoltre che è all'interno Rete ecologica provinciale del PTCP: - Corridoi di Secondo livello; Inserito nel Piano di Lottizzazione "MOLINO" approvato con Delibera di C.C. n.32 del 29.06.2005 e Delibera di C.C. n.42 del 30.11.2005. Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di PGT e relativa legenda allegati e costituenti parte integrante del certificato allegato di cui si rimanda la lettura. Per quanto non indicato nel presente capitolo, si fa esplicito riferimento agli elaborati del Regolamento Edilizio Comunale, agli atti costituenti il PGT approvato, nonché al Regolamento Locale di Igiene ed alle Leggi Regionali e Nazionali ad oggi efficaci.

Prezzo base d'asta: € 564.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 564.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Rodigo (MN) - via Renzo Vezzani, 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 408, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 12, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 13, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 14, Categoria F3 - Fg. 22, Part. 408, Sub. 15, Categoria E - Fg. 22, Part. 408, Sub. 16, Categoria E - Fg. 22, Part. 408, Sub. 17, Categoria E	Superficie	989,82 mq
Stato conservativo:	Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano essere in corso di costruzione come evidenziato nel capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	Lotto Unico, compendio composto da villette di tipologia schiera site nel Comune di Rodigo (MN). Il compendio risultava all'atto del sopralluogo effettuato in data 04-05-2023 in corso di costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 19/12/2008
Reg. gen. 6348 - Reg. part. 1460
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Dott. Notaio Quarantino Vincenzo
N° repertorio: 132073
N° raccolta: 31380
Note: Grava su Rodigo foglio 22 particella 380.
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/10/2021
Reg. gen. 5056 - Reg. part. 759
Importo: € 616.740,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 308.370,49
Note: Grava su Rodigo Foglio 22 particella 408.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 14/06/2019
Reg. gen. 2922 - Reg. part. 1833
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su Rodigo Foglio 22 particella 408.
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/02/2023
Reg. gen. 748 - Reg. part. 568
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su Rodigo Foglio 22 Particella 408.