

TRIBUNALE DI MANTOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marani Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 22/05/2024, il sottoscritto Geom. Marani Arnaldo, con studio in Strada Guerrina, 7p - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arnaldomarani@tiscali.it, PEC arnaldo.marani@geopec.it, Tel. 333 2159644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Ippolito Nievo 1/3

DESCRIZIONE

Si tratta di una abitazione con garage e cortile di pertinenza inseriti in quadrifamiliare in linea sito in località Borgoforte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/10/2024.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il sopralluogo si svolgeva correttamente il 04/10/2024 in presenza del custode delle chiavi dell'immobile in quanto gli esecutati hanno abbandonato l'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Ippolito Nievo 1/3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Risulta correttamente allegato

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

Le unità immobiliari oggetto della presente stima mapp. 323 sub. 1 e 2 hanno le seguenti coerenze:

- a Nord con mapp. 326 stradello carraio comune a mapp. 279, 323, 324, 325;
- a Est con mapp. 324 altre u.i.u.;
- a Sud con mapp. 327 vialetto pedonale comune a mapp. 279, 323, 324, 325.;
- a Ovest con mapp. 279 altre u.i.u..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,70 m	T-1
Autorimessa	19,00 mq	22,00 mq	0,5	11,00 mq	2,70 m	T
Cortile	65,00 mq	65,00 mq	0,18	11,70 mq	0,00 m	T
Soffitta	60,00 mq	68,00 mq	0,33	22,44 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				161,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	323	1		A2	4	6	158 mq	387,34 €	T-1	
	30	323	2		C6	2	19	22 mq	43,18 €	T	

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

STATO CONSERVATIVO

Le unità nonostante lo stato di abbandono, il relativo disordine e sporcizia, si trovano in buono stato di conservazione.

Si rileva un lieve scrostamento dell'intonaco e della pittura dovuto probabilmente ad umidità di risalita sul muro tra soggiorno ed autorimessa.

Sono presenti parti comuni costituite da vialetto pedonale di accesso realizzato con pavimentazione in autobloccante mapp. 327 e vialetto carraio con fondo in ghiaia mapp. 326. Nell'atto di acquisto del 2019 si riposta nelle note la presenza di queste parti comuni di competenza proporzionale alle unità interessate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un' abitazione con annessa autorimessa e cortili esclusivi in contesto di costruzione quadrifamiliare in linea. L'immobile è stato realizzato tra il 2006 ed il 2008 con tipologia costruttiva tipica, quindi con muri portanti in laterizio alveolare e solai in laterocemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate a civile; il manto di copertura è in coppi in cotto e la lattoneria è in rame; a delimitazione dei cortili sono presenti muretti di recinzione con sovrastanti mattoni facciavista, finitura che viene ripresa per i balconi al piano primo. Il vialetto di accesso pedonale comune è pavimentato in autobloccanti mentre posteriormente il vialetto carraio è semplicemente pavimentato con ghiaia. Esteriormente il complesso risulta in buono stato di manutenzione. Internamente l'abitazione è così costituita: al piano terra con accesso dal cortiletto privato sul fronte si trova il locale cucina - soggiorno di circa 30 mq dal quale si accede ad un disimpegno di 2 mq verso il bagno/lavanderia di 7 mq e l'autorimessa di 19 mq; uscendo dall'autorimessa è presente un ulteriore cortiletto pavimentato in autobloccanti.

Salendo le scale, al piano primo, si trova un disimpegno dal quale si accede a due camere da letto doppie da 16 e 15 mq ed una singola da 9 mq ed il bagno di circa 6 mq. Dal disimpegno tramite scala retrattile si può

raggiungere il sottotetto che occupa tutta la superficie dell'abitazione il quale in gronda ha un'altezza di circa 60/70 cm mentre in colmo supera i 2,00 m.

FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne dell'abitazione sono complessivamente di normale qualità. I pavimenti sono realizzati per tutta l'unità in monocottura di colore chiaro; i sanitari dei bagni sono in porcellana. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno con vetrocamera, oscuri anch'essi in legno; l'abitazione è dotata di portoncino di tipo non blindato sul fronte e di basculante automatizzata il retro. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiati al civile. A livello impiantistico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con impianto a termosifoni in acciaio, la cui caldaia a gas è situata nel sottotetto. L'impianto elettrico è sottotraccia, non è presente impianto di allarme mentre l'unità era dotata di impianto di condizionamento ubicato nella zona giorno e nelle camere da letto. Sulla copertura è stato posizionato impianto fotovoltaico da 6 KW.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Le unità immobiliari non risultano occupate da nessuno in quanto gli esecutati si sono trasferiti altrove.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1965 al 24/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Nicolini	26/11/1965	22675	10881
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/12/1966	8451	5256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2007 al 26/10/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampaolo Fabbi	24/05/2007	65517	19438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Mantova	01/06/2007	9603	5366
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2010 al 16/12/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampaolo Fabbi	26/10/2010	70474	23109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	02/11/2010		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2013 al 08/01/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	22/07/2014	6584	4680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria Mantova	14/03/2014	671	9990
Dal 08/01/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Santosuosso	08/01/2019	66480	37510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	28/01/2019	1066	723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/01/2019
Reg. gen. 1067 - Reg. part. 125
Importo: € 233.105,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.403,46
Interessi: € 77.701,73
Rogante: Notaio Santosuosso Fabrizio
Data: 08/01/2019
N° repertorio: 66481
N° raccolta: 37511

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 02/05/2024
Reg. gen. 5760 - Reg. part. 4252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dai documenti del P.G.T. del Comune di Borgo Virgilio le unità immobiliari risultano interne all'ambito di TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Ambiti residenziali a medio-bassa densità - R02 (art.30). La destinazione in

uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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

- Permesso di Costruire n.37/2006 del 10/11/2006 P.E. 35/2006 per costruzione di civile abitazione a 4 alloggi in Borgoforte - Lott. Serena, rilasciata su domanda di Zanichelli Primo del 19/10/2006 prot. 9424.
- Voltura del Permesso di Costruire n.37/2006 da Zanichelli Primo a Treagno di Franco Biroli s.a.s. del 04/06/2007.
- Permesso di Costruire n.25/2008 del 21/08/2008 P.E. 7165/2008 per variante a P.E. 35/06, rilasciata su domanda di Treagno di Franco Biroli s.a.s. del 23/07/2008 prot. 6398.
- Richiesta di Certificato di Agibilità del 23/10/2010 prot. 8271 su domanda di Treagno di Franco Biroli s.a.s.
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. EDI/2022/00054/CILAS prot 11050 del 05/05/2022, per lavori di efficientamento energetico su domanda di Santaniello Salvatore e Nunziata Angelina.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In base agli elaborati reperiti presso l'Amministrazione Comunale si rileva che le unità immobiliari sono conformi a quanto depositato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Ippolito Nievo 1/3
Si tratta di una abitazione con garage e cortile di pertinenza inseriti in quadrifamiliare in linea sito in località Borgoforte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 323, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 323, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 129.312,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Borgo Virgilio (MN) - Via Ippolito Nievo 1/3	161,64 mq	800,00 €/mq	€ 129.312,00	100,00%	€ 129.312,00
Valore di stima:					€ 129.312,00

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.

Porto Mantovano, li 20/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:



✓ Foto

✓ Visure e schede catastali

✓ Estratti di mappa

✓ Planimetrie catastali

✓ Altri allegati - visure ipocatastali

✓ Concessione edilizia

✓ Tavola del progetto

✓ Certificato di agibilità / abitabilità



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Ippolito Nievo 1/3
Si tratta di una abitazione con garage e cortile di pertinenza inseriti in quadrifamiliare in linea sito in località Borgoforte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 323, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 323, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del Comune di Borgo Virgilio le unità immobiliari risultano interne all'ambito di TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Ambiti residenziali a medio-bassa densità - R02 (art.30). La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Ippolito Nievo 1/3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 323, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 323, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	161,64 mq
Stato conservativo:	Le unità nonostante lo stato di abbandono, il relativo disordine e sporcizia, si trovano in buono stato di conservazione. Si rileva un lieve scrostamento dell'intonaco e della pittura dovuto probabilmente ad umidità di risalita sul muro tra soggiorno ed autorimessa.		
Descrizione:	Si tratta di una abitazione con garage e cortile di pertinenza inseriti in quadrifamiliare in linea sito in località Borgoforte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 28/01/2019
Reg. gen. 1067 - Reg. part. 125
Importo: € 233.105,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.403,46
Interessi: € 77.701,73
Rogante: Notaio Santosuosso Fabrizio
Data: 08/01/2019
N° repertorio: 66481
N° raccolta: 37511

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 02/05/2024
Reg. gen. 5760 - Reg. part. 4252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura