

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caleffi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.500,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 14/10/2022, il sottoscritto Geom. Caleffi Marco, con studio in Via Tazzoli, 2 - 46013 - Canneto sull'Oglio (MN), email info@studiotecnicocaleffi.it, PEC marco.caleffi@geopec.it, Tel. 338 4823441, Fax 0376 1851267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - piazza 80° Fanteria, piano terra

Posto auto coperto in pieno centro a Mantova (zona ZTL) all'interno di complesso condominiale residenziale e commerciale con accesso riservato ed automatizzato. Facilmente accessibile e pronto all'uso, può disporre, se in possesso delle autorizzazioni necessarie, anche dei parcheggi pubblici presenti nella piazzetta antistante. Il Complesso è in buone condizioni.

Molto vicini i principali servizi commerciali ed amministrativi della Città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - piazza 80° Fanteria, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto del Notaio Sergio Lodigiani del 25/07/1978 rep. 36365 racc. 14238 registrato a Mantova il 08/08/1978 al n. 4179, l'esecutata, già coniugata a Gonzaga il 25/06/1978 con **** Omissis ****, ha scelto di adottare il regime della separazione dei beni in luogo di quello della comunione legale.

CONFINI

da nord in senso orario: vano scala comune ed altri subalterni della part. 873, posto auto n. 8 (sub. 88 ex 40), area comune di manovra (sub. 47 ex sub. 1), posto auto n. 10 (sub. 90 ex sub. 42)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,65 mq	14,65 mq	1	14,65 mq	2,94 m	terra
Totale superficie convenzionale:				14,65 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non essendo stati forniti dati dall'Amministratore l'incidenza condominiale è stata stimata dall'esperto nell'ordine del 2%

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1993 al 22/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 873, Sub. 89 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 Rendita € 85,11 Piano terra
Dal 22/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 873, Sub. 89 Categoria C6

Cl.7, Cons. 16
Rendita € 85,11
Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	873	89		C6	7	16	16 mq	85,11 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risalente al 05/11/1993 (prot. 3723), pur riportando esattamente il bene in oggetto ed essendo associata al sub. 89, lo indica graficamente come sub. 41. Da una ricerca approfondita è emerso che nella planimetria originaria (protocollata in Catasto il 05/11/1993 con n. 3723 e depositate presso il Comune di Mantova il 16/11/1993 - allegata alla presente perizia) la numerazione dei subalterni era completamente diversa da quella attuale (ad esempio le parti comuni avevano il sub. 1 e non il sub. 47 come attualmente). Nelle visure storiche e negli elaborati planimetrici non vi è alcuna traccia della variazione che ha modificato la numerazione, tuttavia attualmente il sub. 41 della particella 873 corrisponde, sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, ad un appartamento al quarto piano di terze ragioni e non alla presente unità che, al contrario, è censita come sub. 89.

Si ritiene che tale incongruenza sia meramente grafica atteso che l'unità immobiliare è precisamente ed univocamente individuabile sia nella visura che nella planimetria catastale associata pertanto non si ravvisa la necessità di effettuare alcun intervento.

PRECISAZIONI

nulla da rilevare

nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del posto auto e dell'edificio che lo contiene è buono.

PARTI COMUNI

in mancanza di menzione negli atti di provenienza, si cita quanto riportato nell'elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni presenti nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio con prot. MN0022569 del 08/06/2022.

costituiscono parte comune al bene in oggetto: il sub. 47 della part. 873 (area di manovra e vani scala) ed il sub. 321 (bene comune non censibile: portico di proprietà esclusiva dell'edificio nel suo complesso identificato con il n. 873 e di uso pubblico) oltre a quelle individuate dall'art. 1117 C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da rilevare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ospita il posto auto coperto è una palazzina a 8 piani fuori terra ed un interrato realizzato all'inizio degli anni '90 con struttura in cemento armato e muratura. Il posto auto è delimitato solo mediante segnaletica orizzontale sul pavimento (in cemento industriale quarzato) e dalla targhetta con il n. 9 affisso al muro (in cemento armato prefabbricato). Il soffitto è in cemento armato vibro-compresso; è presente l'impianto di illuminazione collettiva al neon oltre a quello per la elettrificazione dei sistemi di accesso. Non vi sono prese elettriche private ne' altre derivazioni impiantistiche. L'accesso avviene direttamente da piazza 80° fanteria n. 10 attraverso un varco automatizzato chiuso da doppio cancello carraio e da uno pedonale separato. La situazione sopra descritta è quella esistente alla data del sopralluogo avvenuto il 13/10/2023.

STATO DI OCCUPAZIONE

il bene è nella disponibilità della famiglia dell'esecutata come accertato dal Custode in data 27/12/2022

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1994 al 21/07/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	21/12/1993	72748	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	12/01/1994	347	258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/12/2007 al 12/06/2008	**** Omissis ****	Notaio Omero Araldi di Mantova	12/06/2008	72222	18352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	08/07/2008	9599	5612
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		dichiarazione di successione			
Dal 21/07/2008 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	21/07/2008	10434	6073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DI MANTOVA	26/05/2008	11/1593/8	

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.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 08/07/2008 ai n. 9598/5611 (erroneamente indicando le quote in ragione di 1/18 ciascuno anziché 1/6 al coniuge e 1/9 a ciascuna delle figlie)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 22/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 08/11/2013

Reg. gen. 10836 - Reg. part. 1341

Quota: 100%

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.154,11

Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 11/11/2022

Reg. gen. 1575 - Reg. part. 251

Quota: 100%

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 29/07/2022

Reg. gen. 10173 - Reg. part. 7310

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Mantova rep. 1928 del 09/06/2022 su immobili siti in Curtatone (MN) e Mantova, contro **** Omissis **** per euro 1.801.630,15

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile che contiene il bene in oggetto si trova all'interno della zona definita dal vigente PGT "tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione" ed è soggetto alle disposizioni delle NTA, in particolare dell'art.

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.

In occasione dell'accesso agli atti effettuato in data 27/11/2023 presso l'archivio storico e l'archivio di deposito del Comune di Mantova, a seguito di regolare istanza del 24/10/2023, sono stati messi nella disponibilità dello scrivente esperto i seguenti atti:

- licenza di costruzione n. 7503 di PG 1957 rilasciata il 18/06/1958 per la costruzione di edificio ad uso abitazione e negozi;
 - Concessione per eseguire opere edilizie n.14740 di PG 1989 n. 16 anno 1991 rilasciata il 28/01/1991 per opere di ristrutturazione nel garage A.C.I.;
 - Concessione per eseguire opere edilizie n.14740 di PG 1989 n. 30 anno 1992 rilasciata il 13/02/1992 per opere di ristrutturazione nel garage A.C.I.
 - Concessione per eseguire opere edilizie n.14740 di PG 1989 n. 270 anno 1993 rilasciata il 09/11/1993 per variare il progetto nel garage A.C.I. (ultimo titolo edilizio rilasciato)
- Per la pratica n. 14740 di PG anno 1989, in data 05/01/1994 il Sindaco di MN ha rilasciato dichiarazione di agibilità del parcheggio composto da n. 78 posti auto e relativi accessori.
Dall'esame dei suddetti titoli la situazione edilizio-urbanistica è risultata regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanti rappresentato nei titoli edilizi citati

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono state inviate all'amministratore in carica (Geom. Stefano Previdi di Mantova), anche via p.e.c., ripetute richieste di informazioni sulla posizione economica dell'esecutata, limitatamente al bene in oggetto, verso il condominio.

Nel tempo a disposizione dello scrivente non è pervenuta alcuna risposta.

L'esecutata riferisce di essere in regola con i pagamenti delle spese condominiali.

Da un'indagine di mercato pare tuttavia che le spese competenti al posto auto ammontino a circa 20 € al mese.

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** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - piazza 80° Fanteria, piano terra
Posto auto coperto in pieno centro a Mantova (zona ZTL) all'interno di complesso condominiale residenziale e commerciale con accesso riservato ed automatizzato. Facilmente accessibile e pronto all'uso, può disporre, se in possesso delle autorizzazioni necessarie, anche dei parcheggi pubblici presenti nella piazzetta antistante. Il Complesso è in buone condizioni. Molto vicini i principali servizi commerciali ed amministrativi della Città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 873, Sub. 89, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 34.362,00

La stima è stata effettuata con il metodo comparativo essendo stato possibile disporre di un buon numero di elementi con medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (comparabili). Si è inoltre tenuto conto del contesto generale dell'immobile, del buono stato di conservazione, della posizione, della possibilità di accesso completamente automatizzata H24/24 e della facilità di rivendita oltre che di locazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Mantova (MN) - piazza 80° Fanteria, piano terra	14,94 mq	2.300,00 €/mq	€ 34.362,00	100,00%	€ 34.362,00
				Valore di stima:	€ 34.362,00

Valore di stima: € 34.362,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
arrotondamento	425,80	€

Valore finale di stima: € 30.500,00

La stima è stata effettuata con il metodo comparativo essendo stato possibile disporre di un buon numero di elementi con medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (comparabili). Si è inoltre tenuto conto del contesto generale dell'immobile, del buono stato di conservazione, della posizione, delle dimensioni, della possibilità di accesso completamente automatizzata H24/24 e della facilità di rivendita oltre che di locazione essendo un bene molto richiesto sul mercato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non sono state fornite informazioni in merito alla situazione condominiale.

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.

Canneto sull'Oglio, li 30/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caleffi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI DIVISIONE DEL 12/06/2008 (Aggiornamento al 21/11/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURA STORICA E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 21/11/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI (Aggiornamento al 21/11/2023)
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 21/11/2023)



✓ N° 5 Altri allegati - SCHEDA DI CONTROLLO (Aggiornamento al 21/11/2023)

✓ N° 6 Altri allegati - DATI CATASTALI (Aggiornamento al 21/11/2023)

✓ N° 7 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA (Aggiornamento al 25/11/2023)

✓ N° 8 Estratti di mappa - ESTRATTO MAPPA (Aggiornamento al 21/11/2023)

✓ N° 9 Altri allegati - titoli edilizi (Aggiornamento al 27/11/2023)

✓ N° 10 Altri allegati - richiesta informazioni sulla situazione condominiale (Aggiornamento al 29/11/2023)

✓ N° 11 Altri allegati - STRALCIO NORME DI PGT (Aggiornamento al 29/11/2023)

✓ N° 12 Altri allegati - PRIMI ATTI CATASTALI (Aggiornamento al 29/11/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - piazza 80° Fanteria, piano terra
Posto auto coperto in pieno centro a Mantova (zona ZTL) all'interno di complesso condominiale residenziale e commerciale con accesso riservato ed automatizzato. Facilmente accessibile e pronto all'uso, può disporre, se in possesso delle autorizzazioni necessarie, anche dei parcheggi pubblici presenti nella piazzetta antistante. Il Complesso è in buone condizioni. Molto vicini i principali servizi commerciali ed amministrativi della Città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 873, Sub. 89, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile che contiene il bene in oggetto si trova all'interno della zona definita dal vigente PGT "tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione" ed è soggetto alle disposizioni delle NTA, in particolare dell'art. D13.

Prezzo base d'asta: € 30.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.500,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Mantova (MN) - piazza 80° Fanteria, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 873, Sub. 89, Categoria C6	Superficie	14,94 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto e dell'edificio che lo contiene è buono.		
Descrizione:	Posto auto coperto in pieno centro a Mantova (zona ZTL) all'interno di complesso condominiale residenziale e commerciale con accesso riservato ed automatizzato. Facilmente accessibile e pronto all'uso, può disporre, se in possesso delle autorizzazioni necessarie, anche dei parcheggi pubblici presenti nella piazzetta antistante. Il Complesso è in buone condizioni. Molto vicini i principali servizi commerciali ed amministrativi della Città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	il bene è nella disponibilità della famiglia dell'esecutata come accertato dal Custode in data 27/12/2022		

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 08/11/2013

Reg. gen. 10836 - Reg. part. 1341

Quota: 100%

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.154,11

Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 11/11/2022

Reg. gen. 1575 - Reg. part. 251

Quota: 100%

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 29/07/2022

Reg. gen. 10173 - Reg. part. 7310

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Mantova rep. 1928 del 09/06/2022 su immobili siti in Curtatone (MN) e Mantova, contro **** Omissis **** per euro 1.801.630,15