
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dugaria Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.700,00	12

INCARICO

In data 20/09/2021, il sottoscritto Arch. Dugaria Elena, con studio in VIA GONZAGA 1 - 46010 - Gazzuolo (MN), email elena.dugaria@gmail.com, PEC elena.dugaria@archiworldpec.it, Tel. 348 3511644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2021 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 San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 172, piano T,1,2

DESCRIZIONE

Casa di civile abitazione con area di pertinenza

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/11/2021.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO SRL

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 172, piano T,1,2

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.

CONFINI

Confini: Nord mapp. 68; Est mapp.71, mapp. 139, mapp. 72; Sud map.. 73, mapp. 74; Ovest mapp. 69.
(Vd. All. 2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,79 mq	139,31 mq	1,00	139,31 mq	2,70 m	T,1,2
Balcone	1,82 mq	1,82 mq	0,25	0,46 mq	0,00 m	1
Cantina	25,45 mq	27,69 mq	0,20	5,54 mq	2,55 m	T
Rustico e legnaia	78,34 mq	80,65 mq	0,20	16,13 mq	5,10 m	T,1
Area di pertinenza	1305,00 mq	1399,00 mq	0,18	251,82 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				413,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				413,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1993 al 16/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 70 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 VANI Superficie catastale - mq Rendita € 823,75 Piano T,1,2 Graffato MAPP. 129
Dal 16/09/1995 al 09/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 70 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 VANI Superficie catastale - mq Rendita € 823,75 Piano T,1,2 Graffato MAPP. 129
Dal 09/08/2001 al 15/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 70 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 VANI

		Superficie catastale - mq Rendita € 823,75 Piano T,1,2 Graffato MAPP. 129
Dal 15/06/2002 al 19/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 70, Sub. 301 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9 VANI Superficie catastale 186 mq Rendita € 316,07 Piano T,1,2
Dal 19/11/2003 al 27/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 70, Sub. 302 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 VANI Superficie catastale 186 mq Rendita € 371,85 Piano T,1,2
Dal 27/02/2015 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 70, Sub. 302 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 VANI Superficie catastale 186 mq Rendita € 371,85 Piano T,1,2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
(VD. ALL. 2 , 3)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	70	302		A3	1	9 vani	186 mq	371,85 €	T,1,2	

Corrispondenza catastale

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

(VD. ALL. 2)

PRECISAZIONI

Diritto di accesso dall'argine su stradello comune con altre ditte.
(VD. ALL. 3)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo fatiscente e di degrado. All' interno del locale rustico presenza di vegetazione spontanea quali piante e cespugli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio, oggetto di stima, si trova nella frazione Portiolo comune di San Benedetto Po (MN), Strada Argine Po Sud, 172.

Trattasi di casa di civile abitazione disposta su tre piani fuori terra così articolati: al piano terra ingresso, cucina, tinello, bagno, cantina e rustico; al piano primo due stanze da letto e loggia; al piano secondo due stanze da letto. I piani sono collegati mediante scala interna in muratura.

La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, intonacati e dipinti di colore chiaro, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica e graniglia. I serramenti delle finestre sono in legno bianco con sistema di oscuramento prevalentemente a tapparella. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari; il rustico prospetti in mattoni faccia a vista (vd. all n°1).

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- assenti impianti per la produzione di acqua calda sanitaria;
- riscaldamento autonomo con stufe a gas;
- impianto elettrico sottotraccia e a vista.

Il bagno è areato naturalmente.

Nel locale rustico e loggia manca la pavimentazione, illuminazione artificiale e intonaco. Copertura in coppi e struttura in legno completamente da sostituire.

Completa l'immobile area cortiva di pertinenza non recintata.

In generale l'unità immobiliare si presenta in uno stato di degrado e di abbandono totale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.
- All'esecutato, **** Omissis **** (piena proprietà 1/1), il bene censito nel comune di San Benedetto Po (MN) al FG 32 mapp. 70 sub 302, pervenne in forza di atto di compravendita del 27/02/2015 N.Rep. 32646 Racc. n. 19948 Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), trascritto il 06/03/2015 nn. 2087/1519 da **** Omissis **** (piena proprietà)
- A **** Omissis **** (piena proprietà 1/1), l' immobile pervenne in forza di atto di compravendita del 19/11/2003 N.Rep. 105042 Racc. n. 17345 Notaio Bellutti Natale di Pegognaga (MN), trascritto il 28/11/2003 nn. 17187/10559 da **** Omissis **** (piena proprietà 1/1)
- A **** Omissis **** (piena proprietà 3/10), l' immobile esecutato pervenne in forza di atto di compravendita del 15/06/2002 N.Rep. 99311 Notaio Bellutti Natale di Pegognaga (MN), trascritto il 22/06/2002 nn. 8082/5114 da **** Omissis **** (piena proprietà 1/10), **** Omissis **** (piena proprietà 1/10), **** Omissis **** (piena proprietà 1/10)
- A **** Omissis **** (piena proprietà 6/10), l' immobile esecutato pervenne in forza di successione devoluta per legge registrata presso l' Ufficio del Registro di Suzzara (MN) in data 04/12/2001 N. Rep. 50/390, trascritta il 07/05/2002 nn. 5653/3512 in morte di **** Omissis **** (piena proprietà 6/10), deceduto il 09/08/2001.
- Risulta trascritta in data 25/03/2015 ai nn. 2720/1942 accettazione tacita dell' eredità in morte di **** Omissis **** da parte dell'erede **** Omissis **** nascente da atto Notaio Bellutti Natale di Pegognaga (MN) del 19/11/2003 N. Rep. 105042
- A **** Omissis **** (piena proprietà 1/2), deceduto il 16/09/1995.
- Risulta trascritta in data 25/03/2015 ai nn. 2718/1940 accettazione tacita dell' eredità di **** Omissis **** da parte dei Sigg. ri **** Omissis **** nascente da atto Notaio Bellutti Natale di Pegognaga (MN) del 15/06/2002 N. Rep. 99311.
- Risulta trascritta in data 25/03/2015 ai nn. 2719/1941 accettazione tacita dell' eredità di **** Omissis **** da parte dell' erede Sig. **** Omissis **** nascente da atto Notaio Bellutti Natale di Pegognaga (MN) del 19/11/2003 N. Rep. 105042.
- A **** Omissis ****, i beni che diedero origine all' immobile esecutato pervennero in forza di atto di compravendita del 03/05/1980 N. Rep. 84084 Racc. 10502 Notaio Domina Alfonso di Suzzara (MN), trascritto il 19/05/1980 nn. 4023/2957 da **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione NN. 2088/288 del 06/03/2015 **** Omissis ****. Grava sull' immobile esecutato.

- Trascrizione NN. 9882/7118 del 27/07/2021 **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 21/01/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Ordinanza per lo sgombero e la messa in sicurezza di edificio. Ordinanza N. 11 del 28/01/2015;
- SCIA prot. 11200 del 29/12/2014 - manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza di fabbricato dopo gli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012;
- DIA prot. 12586 del 12/09/2003;
- Disegni.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto allegato.

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 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 San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 172, piano T,1,2
Casa di civile abitazione con area di pertinenza
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 70, Sub. 302, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.320,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 172, piano T,1,2	413,26 mq	175,00 €/mq	€ 72.320,50	100,00%	€ 72.320,50
				Valore di stima:	€ 72.320,50

Valore di stima: € 72.320,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.	5,00	%

Valore finale di stima: € 68.700,00

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 6).

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.

Gazzuolo, li 24/04/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dugaria Elena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Visure
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Ventennale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Accesso forzoso
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 172, piano T,1,2
Casa di civile abitazione con area di pertinenza
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 70, Sub. 302, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 68.700,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.700,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 172, piano T,1,2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 70, Sub. 302, Categoria A3	Superficie	413,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo fatiscente e di degrado. All' interno del locale rustico presenza di vegetazione spontanea quali piante e cespugli.		
Descrizione:	Casa di civile abitazione con area di pertinenza		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

