
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stasulli Beatrice, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2021 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del 05/11/2021, il sottoscritto Geom. Stasulli Beatrice, con studio in Via XXV Aprile, 24 - 46040 - Rodigo (MN), email beatricestasulli@gmail.com, PEC beatrice.stasulli@geopec.it, Tel. 0376653392, Fax 0376292022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi, piano S1-PT

DESCRIZIONE

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, costituita da locale adibito a negozio con retro negozio e servizio in corpo separato a piano terra e annesso locale rustico al piano interrato con ingresso indipendente su fronte strada e accesso al retro negozio da corridoio comune al condominio dal quale si accede anche al vano scala comune per arrivare all'interrato dove si trova il locale rustico. L'unità immobiliare è inglobata in un corpo di fabbrica di un edificio a sei piani fuori terra dove si trovano negozi al piano terra e appartamenti negli altri piani e un piano sottostrada nel quale sono ricompresi i locali rustici e autorimesse del condomino denominato "Condominio Virgilio; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova al fg. 63 mapp.le 7 sub. 5 (ora censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova al Fg. 63 mappale 7 sub. 309-310-311).

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

Trattamento fiscale alla vendita:

l'art.10 comma 1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

IVA obbligatoria

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

IVA su opzione (da manifestare nel rogito)

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

IVA esente (al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione):

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.

In tali fattispecie il trasferimento dell'immobile è esente da IVA e soggetto all'imposta di Registro, all'imposta

Ipotecaria e all'imposta Catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi, piano S1-PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

Visure, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

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 in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 7 sub 5 (ora sub. 309-310-311)con ragioni altra proprietà, con muro perimetrale su Via Grossi, con ingresso condominiale, salvo altri.

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	27,34 mq	30,19 mq	1,00	30,19 mq	3,00 m	Terra
retro negozio e servizio	17,54 mq	20,78 mq	1,00	20,78 mq	3,00 m	Terra

Cantina	6,08 mq	7,06 mq	0,50	3,53 mq	2,80 m	S 1
Totale superficie convenzionale:				54,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 7, Sub. 5 Categoria C1 Cl.11, Cons. 36 mq Rendita € 1,18 Piano PT-S-T
Dal 27/04/1990 al 21/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 7, Sub. 5 Categoria C1 Cl.11, Cons. 36 mq Rendita € 1,18 Piano PT-S-T
Dal 21/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 7, Sub. 5 Categoria C1 Cl.11, Cons. 36 mq Rendita € 1,18 Piano PT-S-T
Dal 01/01/1992 al 14/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 7, Sub. 5 Categoria C1 Cl.11, Cons. 36 mq Rendita € 966,81 Piano PT-S-T
Dal 14/09/2004 al 15/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 7, Sub. 5 Categoria C1 Cl.11, Cons. 36 mq Rendita € 966,81 Piano PT-S-T
Dal 15/04/2011 al 23/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 7, Sub. 5 Categoria C1 Cl.11, Cons. 36 mq Rendita € 966,81 Piano PT-S-T
Dal 23/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 7, Sub. 5 Categoria C1 Cl.11, Cons. 36 mq Rendita € 966,81 Piano S1-T

Dal 09/11/2015 al 27/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 7, Sub. 5 Categoria C1 Cl.11, Cons. 36 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 966,81 Piano S1-T
Dal 27/05/2019 al 25/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 7, Sub. 5 Categoria C1 Cl.11, Cons. 36 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 966,81 Piano S1-T
Dal 25/05/2022 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 7, Sub. 309 Categoria C1 Cl.11, Cons. 26 Rendita € 698,25 Piano T
Dal 25/05/2022 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 7, Sub. 311 Categoria C2 Cl.11, Cons. 18 mq Rendita € 139,44 Piano T
Dal 25/05/2022 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 7, Sub. 310 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 10,85 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	63	7	309		C1	11	26 mq	31 mq	698,25 €	T		
	63	7	310		C2	1	7 mq	8 mq	10,85 €	S1		
	63	7	311		C2	11	18 mq	21 mq	139,44 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Prese in esame le planimetrie catastali dell'immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere difforme nella zona del negozio per la presenza di una parete in parte in muratura leggera e in parte in cartongesso che funge da separazione ma che lascia comunque il locale individuato come unica stanza; poi nel retro negozio non sono segnate le finestre ma probabilmente per un errore grafico alla data della presentazione dato che sia nel progetto urbanistico antecedente la presentazione catastale che in loco le stesse sono presenti e risalgono presumibilmente all'epoca della costruzione dell'edificio stesso.

Viste tali difformità si è provveduto ad eseguire variazione per conformarla allo stato dei luoghi in data 25/05/2022 in atti dal 26/05/2022 prot. n. MN0020168/2022.

Si vuole precisare che pur avendo dovuto dividere in tre subalterni distinti, così come daccircolare 223119/2020 dell'Agenzia delle Entrate, l'unità prima accatastata con un unico subalterno; si è comunque tenuto il tutto stimato in un unico bene.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fa parte di un edificio a sei piani fuori terra e un piano interrato nel quale sono ricompresi attività commerciali a piano terra mentre nel seminterrato i locali rustici ; negli altri piani si trovano appartamenti con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Si precisa quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio Dr. Floriana Zago agli atti: "La presente vendita è convenuta a corpo, con le pertinenze e servitù attive e passive , con effetti giuridici e possesso da oggi, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ne forma oggetto attualmente si trova, nonché con i diritti e gli obblighi nascenti dalla Legge e dalle norme condominiali e come da atto trascritto a Mantova in data 28/12/1990 n. 11903 R.G. e n. 7886 R.P. . "

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Archivio Storico del Comune di Mantova (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, costituita da locale adibito a negozio con retro negozio e servizio in corpo separato a piano terra e annesso locale rustico al piano interrato con ingresso indipendente su fronte strada e accesso al retro negozio da corridoio comune al condominio dal quale si accede

anche al vano scala comune per arrivare all'interrato. L'unità immobiliare è inglobata in un corpo di fabbrica di un edificio a sei piani fuori terra e un piano sottostrada del condomino denominato "Condominio Virgilio" ; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova al fg. 63 mapp.le 7 sub. 5; (ora censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova al Fg. 63 mappale 7 sub. 309-310-311).

Il negozio pignorato oggetto di valutazione di stima fa parte di un complesso immobiliare dove a piano terra sono presenti negozi, negli altri cinque piani appartamenti e nel piano sottostrada vi sono i locali rustici nonché autorimesse e magazzini dove vi è un cortile comune per accedere agli stessi; l'unità immobiliare oggetto di stima ha l'accesso direttamente su fronte strada direttamente da Via Grossi.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio sia formato da una struttura portante principale in cemento armato mentre gli orizzontali sono costituiti da plateau in laterizio e cemento armato di spessore variabile da 20 a 23 cm ; si presume che la muratura portante sia in laterizio, il tutto poggiante su fondazioni in calcestruzzo armato improntate ad una profondità di circa 2,5 mt rispetto al piano stradale; si è infatti realizzato un piano scantinato ad uso autorimesse e magazzini per negozi e sono impostate su pali. L'unità è divisa dalle altre mediante l'utilizzo di tramezze in laterizio e sono tinteggiate da entrambi i lati; le altezze dei locali risultano avere un'altezza media di 3,00 circa mt.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

il negozio è dotato di impianto di riscaldamento, i corpi scaldanti formati da radiatori; l'impianto prende origine dai contatori acqua e gas delle aziende erogatrici dei servizi; tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia, con dotazione di normale qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici; lo stesso è dotato anche di impianto di condizionatore con le macchine applicate sulla facciata esterna.

Per gli impianti idro-termico sanitario ed elettrico sopra descritti non sono stati rivenuti durante l'accesso agli atti all'Archivio Storico del Comune di Mantova (Mn) la documentazione attestante la conformità a regola d'arte.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello, in quanto l'unità immobiliare ha pavimentazione in marmo , i serramenti del retro negozio sono formati da ante in legno dotate di vetro camera, e oscuranti con avvolgibili, le porte interne sono in legno tamburato mentre la parete d'ingresso che si affaccia a Via Grossi presenta un serramento fisso a vetro a tutta altezza con inglobata la porta per l'accesso diretto all'unità oggetto di stima a vetro anch'essa con telaio di metallo.

Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa quanto scritto nel certificato del Notaio Giulia Messina Vitrano agli atti:

" - Alla società esecutata, **** Omissis **** , la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Mantova Foglio 63 Particella 7 Sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del 15/04/2011 Numero di Repertorio 30786/11213 Notaio Zago Floriana Sede Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) trascritto il 27/11/2011 nn. 5242/3065 da potere di **** Omissis ****.

- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova foglio 63 Particella 7 Sub. 5 è pervenuta per atto compravendita del 14/09/2004 Numero di Repertorio 24041/6968 Notaio Zago Floriana Sede Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) trascritto il 15/10/2004 nn.14988/8916 da potere di **** Omissis ****.

- A **** Omissis ****l'immobile pervenne per atto di compravendita del 21/12/1990 numero di repertorio 10968 Notaio Lubrano Di Ricco Luca Sede Mantova trascritto il 22/12/1990 nn. 11903/7886."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 27/04/2011
Reg. gen. 5242 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Zago Floriana
Data: 15/04/2011
N° repertorio: 30787
N° raccolta: 11214
Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.
- **Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Mantova il 29/11/2019
Reg. gen. 14802 - Reg. part. 2235

Quota: 1/1
Importo: € 789.234,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 394.617,24
Rogante: Agenzia Delle Entrate-Riscossione
Data: 28/11/2019
N° repertorio: 3078
N° raccolta: 12219
Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 18/10/2021
Reg. gen. 13273 - Reg. part. 9493
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico:

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un negozio con retro negozio e locale rustico; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessitano di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Archivio Storico del Comune di Mantova con richiesta di accesso agli atti, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in

forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia per opere edilizie del 15 ottobre 1962 per costruzione di Condominio Virgilio su lotto di circa 2.029,5 mq Prot. 8655 Licenza di costruzione in data 17 giugno 1963
- Pratica del 19 febbraio 1963 prot. 8655 per demolizione fabbricato per erigere nuova costruzione.
- Variante - Licenza di costruzione del 10 dicembre 1963(sopralzo di due ali del fabbricato)
- Certificato di abitabilità in data 2 luglio 1965
- Variante piano cantina in data giugno 1965.
- Pratica 08.01.1970 prot. 84 per messa a dimora di colonnine per delimitare area condominiale (rigettata)

Conformità progettuale:

In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici in possesso della scrivente depositati presso l'Archivio storico del Comune di Mantova inerenti la Pratica Edilizia N. 8655 del 1962. e succ. Varianti nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere difforme alle pratiche edilizie sopra citate in quanto da ciò che si può dedurre dall'ultima variante presente nell'Archivio storico del Comune di Mantova le tre finestre presenti nel retro negozio corrispondono in parte in quanto due delle stesse sono solo vedute e più precisamente una nel retro negozio e una nel servizio in esso presente ma come si può desumere da tutta la facciata si presuppone siano state modificate in corso d'opera nell'anno di costruzione ;poi la tramezza che divide il negozio 7 dal negozio 8 (così identificati nella planimetria urbanistica) sia stata eretta in modo da rendere il negozio 7 più piccolo rispetto a come rappresentato nella planimetria urbanistica ; corrisponde però come poi si può certificare alla planimetria del catasto e alle consistenze nella visura storica catastale che da sempre risultano invariate; inoltre nel negozio vi è la presenza di una parete costruita in parte in muratura e in parte incartongesso che funge da separazione senza però dividere il locale in zone distinte.

La scrivente ritiene che la difformità sopra descritta sia emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Mantova (Mn), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici e dei requisiti igienico-sanitari in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del complessivo valore degli immobili oggetto di stima, come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 760,00

Si precisa che l'appartamento oggetto della presente relazione, fa parte di un complesso condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto; dalle informazioni reperite in

sede di sopralluogo il complesso plurifamiliare in cui è inserito l'immobile oggetto di stima risulta essere gestito da Amministratore il quale ha provveduto a fornire dati delle spese condominiali relative all'unità oggetto di stima; si allega pertanto documentazione relativa al regolamento edilizio e alle spese condominiali comprese quelle non pagate dal proprietario dell'unità immobiliare oggetto di stima così come fornite dall'amministratore stesso tramite pec. che dal quadro fornito risultano essere di circa € 760,00 per ciò che riguarda la gestione ordinaria dal 1/10/2021 al 30/09/2022 ; risulta inoltre dal quadro riepilogativo fornito un debito del saldo gestionale precedente che ammonta ad € 7.304,52 per un totale di € 8.067,17 .(all.7).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criteri di stima

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

- I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- IV. reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- VI. disamina di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2021, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
- VIII. calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

La consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Mantova (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi, piano S1-PT
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, costituita da locale adibito a negozio con retro negozio e servizio in corpo separato a piano terra e annesso locale rustico al piano interrato con ingresso indipendente su fronte strada e accesso al retro negozio da corridoio comune al condominio dal quale si accede anche al vano scala comune per arrivare all'interrato dove si trova il locale rustico. L'unità immobiliare è inglobata in un corpo di fabbrica di un edificio a sei piani fuori terra dove si trovano negozi al piano terra e appartamenti negli altri piani e un piano sottostrada nel quale sono ricompresi i locali rustici e autorimesse del condomino denominato "Condominio Virgilio; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova al fg. 63 mapp.le 7 sub. 5 (ora censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova al Fig. 63 mappale 7 sub. 309-310-311).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 7, Sub. 309, Categoria C1 - Fg. 63, Part. 7, Sub. 310, Categoria C2 - Fg. 63, Part. 7, Sub. 311, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi, piano S1-PT	54,50 mq	1.250,00 €/mq	€ 68.125,00	100,00%	€ 68.000,00
				Valore di stima:	€ 68.000,00

Valore di stima: € 68.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata ed eventuale pratica di sanatoria	20,00	%

Valore finale di stima: € 55.000,00

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro del Comune di Mantova (Mn), assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2021, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e

caratteristici del bene da stimare, ha individuato un valore unitario/mq. di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione pari a € 1.250,00/mq.; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato (pari a € 68.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari circa al 20 %, (pari a circa €13.000,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata e per un'eventuale richiesta di sanatoria e/o ripristino dei luoghi.

Il valore finale così determinato è stato arrotondato a € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila,00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nei giorni successivi al conferimento d'incarico lo scrivente procedeva nell'espletamento dello stesso, compiendo le prime necessarie operazioni preliminari di seguito descritte (allegato n. 1):

- Veniva effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico di Mantova (Mn)
- Veniva effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima nel Comune di Mantova (MN)
- Veniva effettuato accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio Storico del Comune di Mantova (Mn);

Terminate tali operazioni preliminari, la scrivente, assunte le opportune informazioni presso il debitore esecutato e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie e amministrative, ha proceduto, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, alla redazione della sotto esposta relazione mediante risposta ai quesiti posti in sede di giuramento.

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.

Rodigo, li 27/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stasulli Beatrice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_1_Documentazione operazioni preliminari
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato_2_Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato_3_Documentazione catastale aggiornata
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato_4_Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato_5_Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato_6_Documentazione urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato_7_Documentazione condominiale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi, piano S1-PT
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, costituita da locale adibito a negozio con retro negozio e servizio in corpo separato a piano terra e annesso locale rustico al piano interrato con ingresso indipendente su fronte strada e accesso al retro negozio da corridoio comune al condominio dal quale si accede anche al vano scala comune per arrivare all'interrato dove si trova il locale rustico. L'unità immobiliare è inglobata in un corpo di fabbrica di un edificio a sei piani fuori terra dove si trovano negozi al piano terra e appartamenti negli altri piani e un piano sottostrada nel quale sono ricompresi i locali rustici e autorimesse del condomino denominato "Condominio Virgilio; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova al fg. 63 mapp.le 7 sub. 5 (ora censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova al Fg. 63 mappale 7 sub. 309-310-311). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 7, Sub. 309, Categoria C1 - Fg. 63, Part. 7, Sub. 310, Categoria C2 - Fg. 63, Part. 7, Sub. 311, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un negozio con retro negozio e locale rustico; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessitano di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985.

Prezzo base d'asta: € 55.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi, piano S1-PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 7, Sub. 309, Categoria C1 - Fg. 63, Part. 7, Sub. 310, Categoria C2 - Fg. 63, Part. 7, Sub. 311, Categoria C2	Superficie	54,50 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, costituita da locale adibito a negozio con retro negozio e servizio in corpo separato a piano terra e annesso locale rustico al piano interrato con ingresso indipendente su fronte strada e accesso al retro negozio da corridoio comune al condominio dal quale si accede anche al vano scala comune per arrivare all'interrato dove si trova il locale rustico. L'unità immobiliare è inglobata in un corpo di fabbrica di un edificio a sei piani fuori terra dove si trovano negozi al piano terra e appartamenti negli altri piani e un piano sottostrada nel quale sono ricompresi i locali rustici e autorimesse del condomino denominato "Condominio Virgilio; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova al fg. 63 mapp.le 7 sub. 5 (ora censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova al Fg. 63 mappale 7 sub. 309-310-311).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
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 27/04/2011
Reg. gen. 5242 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Zago Floriana
Data: 15/04/2011
N° repertorio: 30787
N° raccolta: 11214
Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.
- **Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Mantova il 29/11/2019
Reg. gen. 14802 - Reg. part. 2235
Quota: 1/1
Importo: € 789.234,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 394.617,24
Rogante: Agenzia Delle Entrate-Riscossione
Data: 28/11/2019
N° repertorio: 3078
N° raccolta: 12219
Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 18/10/2021
Reg. gen. 13273 - Reg. part. 9493
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

