

TRIBUNALE DI MANTOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott Luigi Bettini

Esecuzione immobiliare N°548/2011 R. E.

Relazione del Perito estimatore nominato nella Esecuzione Immobiliare n. 548/2011, promossa da:

- **UNICREDIT S.P.A.**, con sede legale in Roma, codice fiscale 00348170101

Contro

debitore esecutato.

In punto: esecuzione immobiliare di beni siti in Comune di Bagnolo San Vito (MN).

PREMESSE

L'Ill.mo G.E., nella persona del Sig. Dott. Bettini Luigi, nominava in data 5 aprile 2012 la scrivente Arch. Elena Dugaria con studio in Gazzuolo, via Gonzaga n. 1, quale esperto estimatore dei beni oggetto di esproprio forzato a mezzo di provvedimento del 11 novembre 2011.

Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito all'udienza del 5 aprile 2012 il Sig. G.E. mi conferiva il seguente incarico incentrato sul seguente letterale quesito:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previo controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, provveda l'esperto:

1 all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo,

- previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2 ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.;*
 - 3 ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985;*
 - 4 ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile abbia provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle L.47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
 - 5 ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;*
 - 6 ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.*

1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7 ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell’ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa indichi l’esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata alla parte debitrice l’intera proprietà di un singolo cespite;

8 a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

9 a determinare il valore degli immobili pignorati;

10 a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11 ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in

base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

12 ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13 ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14 ad allegare alla stima e a depositare presso gli organi competenti, per i pignoramenti successivi alla data del giorno 1.01.2008, l'attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192, come modificato dal Decreto Legislativo 29.12.2006 n. 311, ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n. 5733 del 31.10.2007 emessa dalla Regione Lombardia (i provvedimenti normativi sono consultabili in Cancelleria);

15 a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono

ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

SOPRALLUOGO

Dal sopralluogo effettuato in data 14 giugno 2012 ho riscontrato che una porzione dell'immobile identificato catastalmente al fg.58 mappale 38 sub. 1, con destinazione d'uso al piano terra studio e al piano primo lavanderia, come scritto nei progetti depositati all'ufficio tecnico comunale di Bagnolo San Vito (MN), risulta essere un appartamento affittato senza contratto d'affitto regolare.

E' stato aggiornato l'accatastamento dell'immobile sopra citato (vd. all. n° 3), in quanto non corrispondeva alla realtà. Il nuovo accatastamento è stato redatto dal sottoscritto Arch. Elena Dugaria.

OPERAZIONI PERITALI

Procedo pertanto, nell'assolvimento dell'incarico assegnato.

RISPOSTA AI QUESITI

1. –*“all’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”;*

Dati catastali:

All'Agenzia del Territorio di Mantova gli immobili risultano censiti come segue:

Dati catastali:

Beni immobili siti in Comune di Bagnolo San Vito (MN), e precisamente:

1) Abitazione composta al piano terra da un unico vano cucina-soggiorno con bagno e anti-bagno. Al piano primo 2 letto collegate al piano terra tramite scala

interna esclusiva.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 38 sub 3 via Suore CM, piano T-1, Cat. A/3, cl.2 di 3,5 vani R.C. Euro 139,19;

Confini: p.lla 38 sub 7, p.lla 38 sub 4, area cortiva comune p.lla. 133 sub 1 e via Suore.

2) Abitazione composta al piano terra da corridoio, cucina, soggiorno, sala da pranzo, letto, bagno e centrale termica.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 38 sub 4 via Suore CM, piano T, Cat. A/3, cl.2 di 5,5 vani R.C. Euro 218,72;

Confini: p.lla 38 sub 3, p.lla 38 sub 5, p.lla 38 sub 7, p.lla 38 sub 6 e area cortiva comune p.lla. 133 sub 1.

3) Autorimessa

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 38 sub 5 via Suore CM, piano T, Cat. C/6, cl.2, 26 mq R.C. Euro 49,68;

Confini: p.lla 38 sub 4, p.lla 38 sub 7 e area cortiva comune p.lla. 133 sub 1.

4) Autorimessa con annessa lavanderia

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 38 sub 6 via Suore CM, piano T, Cat. C/6, cl.2, 30 mq R.C. Euro 57,33;

Confini: p.lla 38 sub 4, p.lla 38 sub 7 e area cortiva comune p.lla. 133 sub 1.

5) Abitazione composta al piano primo da un unico vano cucina-soggiorno, ingresso, bagno e ripostiglio. Al piano secondo 3 letto, bagno e due terrazzi il tutto collegato al piano primo tramite scala interna esclusiva. Il piano primo è collegato al piano terra da scala esterna esclusiva.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 38 sub 7 via Suore CM, piano 1-2, Cat. A/3, cl.2 di 9 vani R.C. Euro 233,90;

Confini: p.lla 38 sub 3, p.lla 38 sub 5, p.lla 38 sub 6 e area cortiva comune p.lla. 133 sub 1.

6) Deposito costituito al piano terra da tettoia, portico, 2 rustici e una ex stalla, e al piano primo due ex fienili.

Confini: area cortiva comune p.lla. 133 sub 1 e via Suore.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 6 via Suore CM, piano T-1, Cat. C/2, cl.3, 253 mq R.C. Euro 156,80;

7) Area cortiva comune a tutti i sub del mapp. 38 e al mapp 6.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 133 sub 1 via Suore CM piano T

Confini: via suore, p.lla 6, p.lla 38 sub 3,4,5,6 e sub 7e p.lla 134

Attuali intestatari secondo l'Agencia del Territorio (Catasto Fabbricati):

Attuali intestatari secondo i Pubblici Registri Immobiliari:

Le unità immobiliari, oggetto di esecuzione, sono di proprietà, in ragione della quota intera, del signor -----, come sopra generalizzato.

Quota pignorata:

----- in ragione della quota intera.

2. "ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.";

Il compendio oggetto di stima consta di un'abitazione disposta su tre piani fuori terra accessibile da via Suore, e a fianco un deposito costituito al piano terra da tettoia, portico, 2 rustici e una ex stalla, e al piano primo due ex fienili.

L'abitazione si trova in via Suore n. 1 a San Nicolò Po nel comune di Bagnolo San Vito (MN), identificato catastalmente al fg. 58 p.lla 38; si trova a ridosso del centro del paese in zona prettamente agricola. Internamente la struttura è divisa in tre appartamenti con ingressi indipendenti. L'appartamento A, identificato catastalmente al fg. 58 p.lla 38 sub 4, si sviluppa solo al piano terra, l'appartamento B, identificato catastalmente al fg. 58 p.lla 38 sub 3, con ingresso adiacente si sviluppa su due piani e l'appartamento C identificato catastalmente al fg. 58 p.lla 38 sub 7,5,6, con ingresso sul retro, al piano primo con soppalco.

L'immobile ha prospetti intonacati e dipinti in colore chiaro, scanditi da aperture regolari; con manto di copertura a due falde in coppi e struttura portante in legno con canali di gronda e pluviali in rame (vd. all n°2).

L' appartamento A, si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, con ingresso sul prospetto principale è così suddiviso: corridoio, soggiorno, sala da pranzo, cucina abitabile, bagno e una camera da letto. Gli interni sono intonacati e dipinti di colore chiaro, ristrutturati, i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. Le finestre e persiane in legno originali dotate di inferiate, i pavimenti sono in cotto, il soffitto con travi e mattoni a vista e davanzali in marmo (vd. all n°2) .

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione é dotata di impianto di riscaldamento mediante radiatori;
- l'impianto elettrico a norma in base alle norme vigenti in materia di sicurezza;
- caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è posta in cucina.

In generale l'unità immobiliare si presenta in uno stato ottimo di conservazione.

La vendita immobiliare non è soggetta ad i.v.a.

L' appartamento B, si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, con ingresso sul prospetto principale, è così suddiviso: zona giorno, bagno con anti bagno al piano terra, al piano superiore due camere da letto una matrimoniale e l'altra singola. Gli interni sono intonacati e dipinti di colore chiaro, ristrutturati, i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. Le finestre e persiane in legno, i pavimenti sono in ceramica, il soffitto con travi a vista e davanzali in marmo (vd. all n°2) . I due piano sono callegati mediante una scala interna in calcestruzzo e rivestita con piastrelle in ceramica.

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione é dotata di impianto di riscaldamento mediante stufa a legna, e impianto di raffrescamento (split);
- l'impianto elettrico a norma in base alle norme vigenti in materia di sicurezza;
- caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

In generale l'unità immobiliare si presenta in uno stato ottimo di conservazione.

La vendita immobiliare non è soggetta ad i.v.a.

L' appartamento C, con ingresso sul retro, si trova al piano primo così suddiviso: zona giorno, bagno (ancora da ultimare) e ripostiglio, al piano superiore (soppalco) tre camere da letto e bagno collegati internamente mediante scala interna con struttura in ferro e pedata in legno. Al piano terra ci sono due garage al grezzo e lavanderia. Al piano primo gli interni sono intonacati e dipinti di colore chiaro, il pavimento della zona giorno e i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica, la parte soppalcata il pavimento è in legno. I serramenti delle finestre sono in legno con doppio vetro dotati con davanzali in marmo.

I solai sono in legno con travi a vista.

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione é dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento e impianto termico;
- l'impianto elettrico a norma in base alle norme vigenti in materia di sicurezza;
- caldaia a condensazione che si trova al piano terra con ingresso indipendente.

Sul retro dell' appartamento e conseguentemente dell'immobile, al piano terra ci sono due garage divisi dalla scala in calcestruzzo per accedere all'appartamento C; sopra ai garage due terrazze ancora da ultimare.

In generale l'unità immobiliare si presenta in uno stato ottimo di conservazione.

La vendita immobiliare non è soggetta ad i.v.a.

Adiacente l'immobile sopra descritto vi è un deposito costituito al piano terra da tettoia, portico, 2 rustici e una ex stalla, e al piano primo due ex fienili. La copertura in legno a due falde in coppi priva di canali di gronda e pluviali.

Le facciate sono in parte intonacate, costruite in mattoni pieni: il lato a sud è caratterizzato da piccole finestre in legno al piano terra, il prospetto nord risulta aperto in quanto tettoia e i due lati rimanenti in parte chiusi.

Non esiste pavimentazione, impianto elettrico e idraulico in quanto ex fienile e ex stalla (vd. all n°2).

In generale l'unità immobiliare si presenta in uno stato pessimo di conservazione.

La vendita immobiliare non è soggetta ad i.v.a.

I progetti depositati all'ufficio tecnico del comune di Bagnolo San Vito non corrispondono allo stato attuale degli immobili.

Lo spazio esterno di pertinenza esclusivo ai due immobili è organizzato a giardino e delimitato solo in parte da recinzione con struttura metallica. Il passaggio carrabile, esclusivo, si trova tra i due immobili.

3. “ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985”;

La data d'inizio della costruzione delle unità immobiliari in oggetto sono antecedenti al 02/09/1967. La provenienza al signor ----- è in parte nel 2001, in parte nel 2004 e per la restante quota nel 2007.

4. “ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile abbia provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle L.47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti”;

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata in data 14/06/2012 è emerso quanto segue (vd. all.5):

Deposito costituito al piano terra da tettoia, portico, 2 rustici e una ex stalla, e al piano primo due ex fienili, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 6 via Suore CM, piano T-1, Cat. C/2, cl.3, 253 mq R.C. Euro 156,80;

non risulta nessuna pratica edilizia depositata.

Immobile identificato catastalmente al fg. 58 mapp. 38

- richiesta di permesso di costruire del 11 giugno 2005 prot. n° 3894 (non compilata nelle sue parti);
- parere favorevole ASL 26 luglio 2005 prot. n° 63128;
- dichiarazione sostitutiva atto di notorietà maggio 2005;
- richiesta di permesso di costruire del 14 aprile 2007 prot. n° 2228 per ristrutturazione edilizia;
- comunicazione parere commissione edilizia P.C. 14/07;
- rilascio permesso di costruire n°2228 del 14 aprile 2007;
- comunicazione di inizio lavori del 13 ottobre 2007 prot. n° 5926;
- dimissioni incarichi di progettazione, direzione lavori e coordinamento in fase di esecuzione relativi al cantiere sito in via Suore 1 - San Nicolò Po, Bagnolo San Vito (MN);
- disegni di progetto.

5. “ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della legge 47/1985”;

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

6. “ad identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative”;

I dati catastali riportati nell’atto di pignoramento immobiliare, promosso dalla società **UNICREDIT S.P.A.**, e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli risultanti dall’Agenzia del Territorio di Mantova.

7. “ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell’ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa indichi l’esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata alla parte debitrice l’intera proprietà di un singolo cespite”;

In base al certificato di cui all’art. 567, 2°, del c.p.c., rilasciato in data 4 giugno 2012 dal Conservatore dei Registri Immobiliari di Mantova, riportante la storia ventennale degli immobili, nonché dalle ulteriori visure ipotecarie, il debitore esecutato -----, come sopra generalizzato, alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (3 novembre 2011) apparivano essere di proprietà per l’intera quota al signor ----- dei sopra descritti immobili del comune di Bagnolo San Vito(MN) fg 58 p.la 38 sub 1 e 2, p.la 6 e 133.

Il tutto in forza dell’atto di successione legittima del 19 marzo 2001 in morte di --- ----- registrata all’Ufficio del Registro di Mantova in data 20 luglio 2001 numero di rep. 38/1353, ed ivi trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 2 aprile 2002 ai nri 4088/2566, in forza dell’atto di successione legittima del 2 gennaio 2004 in morte di ----- --- registrata all’Ufficio del Registro di Mantova in data 9 luglio 2004 numero di rep. 35/1453, ed ivi trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 14 agosto 2004 ai nri 12729/7773 ed in forza dell’atto di compravendita del 25 gennaio 2007 del Notaio Chizzini Augusto rep. 15709 registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 6 febbraio 2007 ai n.ri 2278/1324.

8. “a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”;

Ventennale u.i.u.:

Comune di Bagnolo San Vito Catasto Terreni fg 58 mapp. 5-6-38

Al ventennio gli immobili erano di proprietà dei signori: -----

--- proprietaria per i 2/12 dell'intera quota, -----

proprietario per 1/12 dell'intera quota, -----

proprietario per 1/12 dell'intera quota, ----- proprietario per

i 2/12 dell'intera quota e ----- per i 6/12 dell'intera quota.

La quota di 1/2 dell'intera quota è avvenuta per successione legittima causa morte del signor -----

apertasi in data 14 luglio 1987 registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 6 dicembre 1988 n. 12 vol. 908 ed ivi trascritta in data 8 aprile 1989 ai n. 3372/2229 , mentre

l'altra metà apparteneva già al signor -----

- Atto di Successione legittima del 10 aprile 1993 in morte di -----

--- registrata all'Ufficio del Registro di Mantova in data 3 ottobre 1995

numero di rep. 17/1060, ed ivi trascritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Mantova in data 26 ottobre 1995 ai nri 6211/9042

con il quale il si trasferisce la quota di 6/12 dell'intera proprietà al signor -

-----.

- Atto di Successione legittima del 2 aprile 1996 in morte di -----

registrata all'Ufficio del Registro di Mantova in data 23 settembre 1996

numero di rep. 19/1169, ed ivi trascritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Mantova in data 19 luglio 1997 ai nri 6732/4707

con il quale si trasferisce la quota di 2/12 dell'intera proprietà ai signori: -

----- per la quota di 1/24, ----- per la

quota di 2/24 e ----- per la quota di 1/24.

In riferimento alle successioni non è avvenuta nessuna accettazione di eredità.

Con frazionamento e tipo mappale prot. 19486 del 17 novembre 1997 la p.lla

5 veniva prima soppressa e unita alla p.lla 6 poi creava il mapp. 133 (bene

comune non censibile), con passaggio al catasto urbano dei fabbricati rurali 6 e 38 con relativo accatastamento all'urbano prot. B03667/1997 (identificativi fg 58 p.lla 38 sub 1 e 2, p.lla 6 e 133).

- Atto di compravendita del 28 novembre 1997 del Notaio Bertolucci Massimo rep. 24676 registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 29 dicembre 1997 ai n.ri 11817/8030 con il quale si trasferiscono le unità immobiliari urbane del comune Bagnolo San Vito così identificate: fg 58 p.lla 38 sub 1, sub 2, p.lla 6 e p.lla 133 ai signori ----- e ----- ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legali dei beni.

- Atto di Successione legittima del 19 marzo 2001 in morte di -----
----- registrata all'Ufficio del Registro di Mantova in data 20 luglio 2001 numero di rep. 38/1353, ed ivi trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 2 aprile 2002 ai nri 4088/2566 con il quale si trasferisce la quota di 1/2 dell'intera proprietà ai signori: -----
----- per la quota di 3/18, ----- per la quota di 2/18, ----- per la quota di 2/18 e -----
----- per la quota di 2/18.

Non risulta registrata nessuna accettazione di eredità.

- Atto di Successione legittima del 2 gennaio 2004 in morte di -----
----- registrata all'Ufficio del Registro di Mantova in data 9 luglio 2004 numero di rep. 35/1453, ed ivi trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 14 agosto 2004 ai nri 12729/7773 con il quale si trasferisce la quota di 6/9 dell'intera proprietà ai signori: ---

----- per la quota di 6/27, -----per
la quota di 6/27 e ----- per la quota di 6/27.

Non risulta registrata nessuna accettazione di eredità.

- Atto di compravendita del 25 gennaio 2007 del Notaio Chizzini Augusto rep. 15709 registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 6 febbraio 2007 ai n.ri 2278/1324 con il quale si trasferiscono le quote di ----- e ----- al signor ----- il quale diventa pieno proprietario in regime di separazione dei beni.

Variazione docfa n. 7273 del 3 luglio 1012 prot. MN0083932 diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione con soppressione delle unità immobiliari site nel comune di Bagnolo San Vito al fg 58 mapp. 38 sub 1 e 2 e il mapp. 133 e costituzione delle unità immobiliari fg 58 mapp. 38 sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7. Inoltre si è data una migliore definizione dell'area comune mapp. 133 sub 1 con le associazioni di b.c.n.c. alle u.i.u

Si precisa che i suddetti immobili risultano alla data del 4 giugno 2012 del signor ----- , in piena proprietà e libero da vincoli, pesi, censi, livelli, servitù passive , iscrizioni, trascrizioni e annotazioni , ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto del Notaio Chizzini Augusto del 25 gennaio 2007 n.rep. 15710/8058, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 6 febbraio 2007 ai n. 2279/468 a favore di **UNICREDIT SPA** con sede in Bologna, P.I. 12931320159 con domicilio ipotecario eletto in Mantova in corso Vittorio Emanuele n. 26 per la cifra di 320.000,00 € e cap. 196.600,00 € con durata di 20 anni a carico di ----- . Beni ipotecati iscritti al C.E.U. nel comune di Bagnolo San Vito: fg 58 mapp. 38 sub 1,

fg 58 mapp 38 sub2 , fg 58 mapp. 6 e fg 58 mapp 133 il tutto per la piena proprietà.

- Atto amministrativo ipoteca legale del 20 novembre del 2008 n.rep. 114713/64 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 3 dicembre 2008 ai n. 17408/3777 a favore di Equitalia Nomos SPA c.f. 05165540013 con sede legale in Torino per la cifra di 17.159,67 € e cap. 34.319,34 € a carico di----- . Beni ipotecati iscritti al C.E.U. nel comune di Bagnolo San Vito: fg 58 mapp. 38 sub 1, fg 58 mapp 38 sub2 , fg 58 mapp. 6 e fg 58 mapp 133 il tutto per la piena proprietà.
- Ipoteca legale del 16 novembre del 2010 n.rep. 74/6410 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 29 novembre 2010 ai n. 15408/3174 a favore di Equitalia Nomos SPA c.f. 05165540013 con sede legale in Torino per la cifra di 129.996,02 € e cap. 64.998,01 € a carico di ----- . Beni ipotecati iscritti al C.E.U. nel comune di Bagnolo San Vito: fg 58 mapp. 38 sub 1, fg 58 mapp 38 sub2 , fg 58 mapp. 6 e fg 58 mapp 133 il tutto per la piena proprietà.

Atto esecutivo di verbale pignoramenti immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 3 novembre 2011 ai nn. 13439/8290 con atto Giudiziario del Tribunale di Mantova rep. 4157 del 22 ottobre 2011 a favore di **UNICREDIT SPA** con sede in Roma, P.I. 00348170101, contro ----- per la piena proprietà dei beni identificati al C.E.U. comune di Bagnolo San Vito: fg 58 mapp. 38 sub 1, fg 58 mapp 38 sub2 , fg 58 mapp. 6 e fg 58 mapp 133.

9. “a determinare il valore degli immobili pignorati”;

Definite le caratteristiche del bene oggetto di stima, tenuto conto della consistenza, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, e l'attuale andamento del mercato immobiliare, si può attribuire un valore cautelativo di € 800,00/mq (euro ottocento virgola zerozero/mq) per la residenza, e di € 250,00/mq (duecentocinquanta virgola zerozero/mq) per il deposito, da assoggettare a coefficienti di riduzione in relazione alla loro destinazione d'uso e per quanto in perizia di stima.

RESIDENZA

appartamento A

Residenza, (commerciale al lordo delle murature):

fg. 58 particella 38 sub 4:

residenza:mq.114,70 * €800,00/mq*100%=	€	91.760,00	
SOMMANO	€	91.760,00	

appartamento B

Residenza, (commerciale al lordo delle murature):

fg. 58 particella 38 sub 3:

residenza:mq.77,80 * €800,00/mq*100%=	€	62.240,00	
SOMMANO	€	62.240,00	

appartamento C

Residenza, garage, terrazze e area cortiva (commerciale al lordo delle murature):

fg. 58 particella 38 sub 7; Fg. 58 particella 133 in parte:

residenza:mq.234,22 * €800,00/mq*100%=	€	187.376,00	+
garage: mq.62,40 * €800,00/mq*50%=	€	24.960,00	+
terrazze: mq.62,40 * €800,00/mq*25%=	€	12.480,00	+
area cortiva:mq.1.097,21 * €800,00/mq*15%=	€	131.665,20	
SOMMANO	€	356.481,20	
TOTALE	€	510.481,20	

DEPOSITO

Deposito, (commerciale al lordo delle murature):

fg. 58 particella 6; Fg. 58 particella 133 in parte:

deposito:mq.439,00 * €250,00/mq*100%=	€	109.750,00	
area cortiva:mq.1.097,21 * €250,00/mq*15%=	€	41.145,38	

TOTALE	€	150.895,38	
---------------	---	-------------------	--

Totale valore complessivo: € 661.376,58 diconsi euro seicentosessantunomilatrecentosettantasei virgola cinquantotto.

Arrotondati a € 660.000,00 diconsi euro seicentosessantamila virgola zerozero.

10. “a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale”;

Il compendio analizzato dovrà essere considerato come due lotti di vendita. Il valore da considerare è, come indicato al punto 9, di totale € 834.000,00 diconsi euro ottocentotrentaquattromila virgola zerozero., ovvero:

LOTTO 1

Residenza, garage e terrazze e area cortiva (commerciale al lordo delle murature):

fg. 58 particella 38 sub 4; fg. 58 particella 38 sub 3; fg. 58 particella 38 sub 7 e parte dell'area cortiva fg. 58 particella 133:

residenza:mq. 426,72 * €800,00/mq*100%=	€	341.376,00	+
garage: mq. 62,40 * €800,00/mq*50%=	€	24.960,00	+
terrazze: mq. 62,40 * €800,00/mq*25%=	€	12.480,00	+
area cortiva:mq. 1.097,21 * €800,00/mq*15%=	€	131.665,20	
TOTALE	€	510.481,20	

LOTTO 2

Deposito e area cortiva (commerciale al lordo delle murature):

fg. 58 particella 6; Fg. 58 particella 133 in parte:

deposito:mq. 439,00 * €250,00/mq*100%=	€	109.750,00	
area cortiva:mq. 1.097,21 * €250,00/mq*15%=	€	41.145,38	
TOTALE	€	150.895,38	

LOTTO 1 valore complessivo € **510.481,20** diconsi euro cinquecentodiecimilaquattrocentoottantuno virgola venti.

Arrotondati a € 510.000,00 diconsi euro cinquecentodiecimila virgola zerozero.

Superficie complessiva di mq. 426,72 circa a residenza, mq. 1.097,21 circa area cortiva, garage circa mq 62,40, terrazze mq.62,40 circa.

LOTTO 2 valore complessivo € **150.895,38** diconsi euro centocinquantamilaottocentonovantacinque virgola trentotto.

Arrotondati a € 150.000,00 diconsi euro centocinquantamila virgola zerozero.

Superficie complessiva di mq. 439,00 circa a deposito, mq. 1.097,21 circa area cortiva.

11. “ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;

L’unità immobiliare è attualmente occupata in parte dal debitore e in parte dall’affittuario senza contratto d’affitto regolare. Non si è rilevata la presenza di un contratto registrato in data antecedente il pignoramento. Non sono state rilevate formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

12. “ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”;

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. “ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri”;

Di seguito si allegano congrua documentazione fotografica degli esterni e degli interni, visure catastali e planimetrie aggiornate degli immobili (vd. all.2, all.3 e All.5).

14. “ad allegare alla stima e a depositare presso gli organi competenti, per i pignoramenti successivi alla data del giorno 1.01.2008, l’attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192, come modificato dal Decreto Legislativo 29.12.2006 n. 311, ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n. 5733 del 31.10.2007 emessa dalla Regione Lombardia (i provvedimenti normativi sono consultabili in Cancelleria)”;

Essendo il pignoramento successivo alla data del giorno 01/01/2008, si allega attestato di certificazione energetica, a firma del perito estimatore arch. Elena Dugaria con studio in Gazzuolo (MN) via Gonzaga 1, in conformità al disposto di cui al Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192, come modificato dal Decreto Legislativo 29/12/2006 n. 311, ed alle ulteriori specificazioni, di cui alla deliberazione n. 5773 del 31/10/2007 emessa dalla Regione Lombardia e succ. mod. e integr. quali il DGR VIII 8745 Lombardia (vd. all.6).

15. “a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare”;

Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione del lotto e del prezzo di stima attribuito, e nella quale è indicato il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (All.1).

In fede per quanto scritto.

Gazzuolo, lì 04 giugno 2012

Il Perito Stimatore
Arch Elena Dugaria

ALL. 1

INDICAZIONI PER IL BANDO D'ASTA

INDICAZIONI PER IL BANDO D'ASTA

Nel Bando d'Asta dovranno comparire, in ogni caso, le seguenti indicazioni:

LOTTO 1:

Attuali intestatari secondo l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati):

Attuali intestatari secondo i Pubblici Registri Immobiliari:

Le unità immobiliari, oggetto di esecuzione, sono di proprietà, in ragione della quota intera, del signor -----.

Quota pignorata:

----- in ragione della quota intera.

Abitazione al piano terra e primo, posti in Comune di Bagnolo San Vito, Provincia di Mantova e di cui al N.C.E.U nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

1) Abitazione composta al piano terra da un unico vano cucina-soggiorno con bagno e anti-bagno. Al piano primo 2 letto collegate al piano terra tramite scala interna esclusiva.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 38 sub 3 via Suore CM, piano T-1, Cat. A/3, cl.2 di 3,5 vani R.C. Euro 139,19;

Confini: p.lla 38 sub 7, p.lla 38 sub 4, area cortiva comune p.lla. 133 sub 1 e via Suore.

2) Abitazione composta al piano terra da corridoio, cucina, soggiorno, sala da pranzo, letto, bagno e centrale termica.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 38 sub 4 via Suore CM, piano T, Cat. A/3, cl.2 di 5,5 vani R.C. Euro 218,72;

Confini: p.lla 38 sub 3, p.lla 38 sub 5, p.lla 38 sub 7, p.lla 38 sub 6 e area cortiva comune p.lla. 133 sub 1.

3) Autorimessa

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 38 sub 5 via Suore CM, piano T, Cat. C/6, cl.2, 26 mq R.C. Euro 49,68;

Confini: p.lla 38 sub 4, p.lla 38 sub 7 e area cortiva comune p.lla. 133 sub 1.

4) Autorimessa con annessa lavanderia

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 38 sub 6 via Suore CM, piano T, Cat. C/6, cl.2, 30 mq R.C. Euro 57,33;

Confini: p.lla 38 sub 4, p.lla 38 sub 7 e area cortiva comune p.lla. 133 sub 1.

5) Abitazione composta al piano primo da un unico vano cucina-soggiorno, ingresso, bagno e ripostiglio. Al piano secondo 3 letto, bagno e due terrazzi il tutto collegato al piano primo tramite scala interna esclusiva. Il piano primo è collegato al piano terra da scala esterna esclusiva.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 38 sub 7 via Suore CM, piano 1-2, Cat. A/3, cl.2 di 9 vani R.C. Euro 233,90;

Confini: p.lla 38 sub 3, p.lla 38 sub 5, p.lla 38 sub 6 e area cortiva comune p.lla. 133 sub 1.

Area cortiva comune a tutti i sub del mapp. 38 e al mapp 6.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 133 sub 1 via Suore CM piano T

Confini: via suore, p.lla 6, p.lla 38 sub 3,4,5,6 e sub 7e p.lla 134

La proprietà insiste su lotto in Comune di Bagnolo San Vito, via Suore al numero civico 1.

Superficie complessiva di mq. 426,72 circa a residenza, mq. 1.097,21 circa area cortiva, garage circa mq 62,40, terrazze mq.62,40 circa.

Il compendio risulta attualmente occupato dall'esecutato.

Il prezzo di stima per il lotto 1 in oggetto è di € **510.000,00** diconsi euro cinquecentodiecimila virgola zerozero.

LOTTO 2:

Attuali intestatari secondo l'Agencia del Territorio (Catasto Fabbricati):

Attuali intestatari secondo i Pubblici Registri Immobiliari:

Le unità immobiliari, oggetto di esecuzione, sono di proprietà, in ragione della quota intera, del signor -----

Quota pignorata:

----- in ragione della quota intera.

Deposito costituito al piano terra da tettoia, portico, 2 rustici e una ex stalla, e al piano primo due ex fienili.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

1) Deposito costituito al piano terra da tettoia, portico, 2 rustici e una ex stalla, e al piano primo due ex fienili.

Confini: area cortiva comune p.lla. 133 sub 1 e via Suore.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 6 via Suore CM, piano T-1, Cat. C/2, cl.3, 253 mq R.C. Euro 156,80;

Area cortiva comune a tutti i sub del mapp. 38 e al mapp 6.

Il tutto risulta censito come segue:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Foglio n. 58:

- p.lla 133 sub 1 via Suore CM piano T

Confini: via suore, p.lla 6, p.lla 38 sub 3,4,5,6 e sub 7e p.lla 134

La proprietà insiste su lotto in Comune di Bagnolo San Vito, via Suore.

Superficie complessiva di mq. 439,00 circa a deposito, mq. 1.097,21 circa area cortiva.

Il compendio risulta attualmente occupato dall'esecutato.

Il prezzo di stima per il lotto 2 in oggetto è di € 150.000,00 dicensi euro centocinquantamila virgola zerozero.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla relazione di stima a firma dell'arch. Elena Dugaria così come depositata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Mantova.