
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ariotti Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 354/2017 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	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 354/2017 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

All'udienza del 01/12/2017, il sottoscritto Geom. Ariotti Alberto, con studio in Piazza Sordello, 11/B - 46044 - Goito (MN), email alberto@studioariotti.it, PEC alberto.ariotti@geopec.it, Tel. 0376 60293, Fax 0376 60293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2017 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 Pomponesco (MN) - Via Roma, 67

DESCRIZIONE

Fabbricato civile in cortina con accesso unico pedonale dalla via principale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pomponesco (MN) - Via Roma, 67

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

L'immobile confina a Nord con i mappali 280 e 292, a Est con il mappale 289, a Sud con il mappali 288 e 282, A Est con Strada pubblica Via Roma

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,75 m	T-1
Cortile	49,00 mq	49,00 mq	0,10	4,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				92,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 281 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 89 Rendita € 0,22 Piano T-1 Graffato 718
Dal 08/10/1994 al 23/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 281 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 232,41 Piano T-1 Graffato 718
Dal 23/10/1998 al 09/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 281 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 232,41 Piano T-1 Graffato 718
Dal 09/07/2002 al 21/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 281 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 232,41 Piano T-1 Graffato 718
Dal 21/07/2011 al 18/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 281 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5

		Rendita € 193,67 Piano T-1 Graffato 718
Dal 18/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 281 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 198,84 Piano T-1 Graffato 718
Dal 09/11/2015 al 28/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 281 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 89 Rendita € 198,84 Piano T-1 Graffato 718

I dati catastali corrispondono ai dati reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	281			A3	2	5	89	198,84	T-1	718

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde allo stato rappresentato in planimetria catastale e nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in stato conservativo poco soddisfacente alle necessità abitative. L'ingresso presenta intonaci ammalorati in parte ripresi al grezzo; il bagno presenta presenza permanente di muffe sul solaio e muratura verso l'esterno, così come la cucina. L'inutilizzo dell'impianto di riscaldamento contribuisce al maggior deperimento del fabbricato, specialmente, come nel caso, quando l'unità è vissuta di continuo e non viene mai concesso il ricambio d'aria nei locali. All'interno è forte la presenza di umidità.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni con unità diverse dalla proprietà

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato realizzato ante '67 con tipologia a cortina come si usa per i fabbricati di centro paese. Murature in mattoni rivestite da intonaco e prive di qualsiasi isolamento. Solai in travi tipo varese con tavelloni intra e extradosso, pavimentazioni riviste nel tempo con esclusione del rivestimento delle scale per le quali non vi è presenza. Le scale infatti sono in calcestruzzo. Anche il locale in corpo staccato presenta le caratteristiche del principale. E' esistente l'impianto elettrico e idrotermosanitario. Per il riscaldamento dell'unità vi è la presenza di una stufa a legna. Il manto di copertura è in coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla moglie e dai due figli dell'esecutato. Quest'ultimo risulta essere rientrato in India.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 08/10/1994	**** Omissis ****	n.d.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/10/1994 al 23/10/1998	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Chizzini Augusto	08/10/1994			90359	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1998 al 09/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Binelli Mario	23/10/1998	68887	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/07/2002 al 28/02/2018	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Besana Francesco	09/07/2002			128730	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	25/07/2002			9762	6027
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 25/07/2002

Reg. gen. 9763 - Reg. part. 2273

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Besana Francesco

Data: 09/07/2002

N° repertorio: 128731

Note: Nota cancellata con prot. MN 55992 del 2011, Registro n. 1066 del 16/08/2011

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 10/08/2011

Reg. gen. 10606 - Reg. part. 2071

Quota: 1/1

Importo: € 139.505,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 93.003,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: Tagliaferri Vera

Data: 29/07/2011

N° repertorio: 4989

N° raccolta: 3617

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 16/10/2017

Reg. gen. 12017 - Reg. part. 7735

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Manutenzione ordinaria prot. 3697 del 10/11/1998; Manutenzione straordinaria prot. 4776 del 20/11/1999; Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo prot. 2258 del 13/05/2000; Licenza d'uso prot. 2258/2000 del 15/06/2000.

Lo stato dei luoghi è da ritenersi conforme a quanto denunciato con prot. 2258 del 2000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pomponesco (MN) - Via Roma, 67
Fabbricato civile in cortina con accesso unico pedonale dalla via principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 281, Categoria A3, Graffato 718
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.385,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pomponesco (MN) - Via Roma, 67	92,90 mq	650,00 €/mq	€ 60.385,00	100,00	€ 60.385,00
				Valore di stima:	€ 60.385,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a

disposizione per eventuali chiarimenti.

Goito, li 07/03/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ariotti Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Licenza d'uso (Aggiornamento al 08/03/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Comunicazione di inizio lavori (Aggiornamento al 08/03/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 08/03/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 08/03/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 08/03/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura (Aggiornamento al 08/03/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Foto (Aggiornamento al 08/03/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco dati catastali (Aggiornamento al 08/03/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo (Aggiornamento al 08/03/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 08/03/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pomponesco (MN) - Via Roma, 67
Fabbricato civile in cortina con accesso unico pedonale dalla via principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 281, Categoria A3, Graffato 718
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 354/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pomponesco (MN) - Via Roma, 67		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 281, Categoria A3, Graffato 718	Superficie	92,90 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in stato conservativo poco soddisfacente alle necessità abitative. L'ingresso presenta intonaci ammalorati in parte ripresi al grezzo; il bagno presenta presenza permanente di muffe sul solaio e muratura verso l'esterno, così come la cucina. L'inutilizzo dell'impianto di riscaldamento contribuisce al maggior deperimento del fabbricato, specialmente, come nel caso, quando l'unità è vissuta di continuo e non viene mai concesso il ricambio d'aria nei locali. All'interno è forte la presenza di umidità.		
Descrizione:	Fabbricato civile in cortina con accesso unico pedonale dalla via principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla moglie e dai due figli dell'esecutato. Quest'ultimo risulta essere rientrato in India.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 10/08/2011
Reg. gen. 10606 - Reg. part. 2071
Quota: 1/1
Importo: € 139.505,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.003,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: Tagliaferri Vera
Data: 29/07/2011
N° repertorio: 4989
N° raccolta: 3617

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 16/10/2017
Reg. gen. 12017 - Reg. part. 7735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****