
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Poletta Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2024 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

****Omissis*****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 166/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.000,00.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 02/09/2024, il sottoscritto Geom. Poletta Federica, con studio in Via F.lli Cervi, 9 - Località Casatico - 46010 - Marcaria (MN), email federica@geometrapoletta.eu, PEC federica.poletta@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - via Giuseppe Garibaldi, 1 - località Villa Poma, scala B, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo del complesso condominiale denominato "Santa Maria", in località Villa Poma.

Il Condominio è dislocato nel centro della frazione di Villa Poma, comodo ai servizi di carattere generale in zona ben servita da parcheggi e prossima alle principali arterie di scorrimento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile, da quanto emerso nel corso dell'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale nonché dalla documentazione urbanistica a disposizione, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'esecutato è proprietario dell'unità in descrizione in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 05/08/2010 Rep. n.12814 Racc. n.4777 Notaio Egidio Ferrara, registrato a MN il 06/08/2010 al n.6868 ed ivi trascritto il 09/08/2010 al n.10654 di RG e n.6217 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - via Giuseppe Garibaldi, 1 - località Villa Poma, scala B, interno 4, piano 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva, a firma del Dott. Candore Carmelo datata 26/07/2024.

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione, corredata da estratto di mappa, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (Decreto Trasferimento del Tribunale di Mantova del 13/06/2003 Rep.1286);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Le visure catastali storiche relative sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegate a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente allega alla presente Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia e di Stato Civile rilasciato dal comune di Borgo Mantovano in data 08/02/2025 su istanza della scrivente. Con nota del 21/09/2024 prot. n.16335 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Mantovano comunica alla scrivente che in capo all'esecutato non risulta trascritto l'atto di matrimonio. Tuttavia la scrivente allega copia dell'estratto dell'atto di matrimonio del 17/10/2023, con traduzione, fotocopiato dall'originale messo a disposizione dall'esecutato e dal quale si evince che "lo sposo dichiara di optare per la monogamia e la separazione dei beni".

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.

L'esecutato è proprietario dell'unità in forza dell'Atto di Compravendita in data 05/08/2010 Rep. n.12814 Racc. n.4777 Notaio Egidio Ferrara, registrato a MN il 06/08/2010 al n.6868 ed ivi trascritto il 09/08/2010 al n.10654 di RG e n.6217 di RP, prodotto in allegato.

Con nota del 21/09/2024 prot. n.16335 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Mantovano comunica alla scrivente che in capo all'esecutato non risulta trascritto l'atto di matrimonio. Tuttavia la scrivente allega copia dell'estratto dell'atto di matrimonio datato 17/10/2023, con traduzione, fotocopiato dall'originale messo a disposizione dall'esecutato e dal quale si evince che il matrimonio è stato contratto in data 10/11/2008 e "lo sposo dichiara di optare per la monogamia e la separazione dei beni".

CONFINI

L'appartamento confina da nord in senso orario per affaccio con cortile comune (BCNC sub.305), altre u.i.u del condominio Santa Maria, ancora per affaccio cortile comune (BCNC sub.305), vano scale comune (BCNC sub.305), altra u.i.u. sub.304 (da risultanze catastali ragioni Motta Francesca e/o aventi causa).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	70,48 mq	80,26 mq	1	80,26 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto fronte strada	3,14 mq	3,14 mq	0,30	0,94 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	3,64 mq	3,64 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				82,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria delle superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in descrizione è stata oggetto della seguente cronistoria catastale

- Comune di Villa Poma - Impianto Meccanografico del 30/06/1987: foglio 13 particella 211 sub.13 Categoria A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita € 0,37;
- Comune di Villa Poma - Variazione Toponomastica del 15/11/2013 pratica n.MN0118299 (n.47276.1/2023): foglio 13 particella 211 sub.13 Categoria A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita € 209,17;
- Comune di Villa Poma - Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie: foglio 13 particella 211 sub.13 Categoria A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita € 209,17;
- Comune di Borgo Mantovano - Sezione Villa Poma - Variazione Territoriale del 01/01/2018 in atti dal 06/08/2018 L.R. Lombardia n.32/2017 proveniente dal Comune di Villa Poma F804 - trasferito al comune di Borgo Mantovano sezione Villa Poma M396C (n.2/2018): foglio 13 particella 211 sub.13 Categoria A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita 209,17;
- Comune di Borgo Mantovano - Sezione Villa Poma - Diversa distribuzione degli spazi interni pratica MN0021677 in atti dal 11/03/2025 (n.21677.1/2025): foglio 13 particella 211 sub.13 Categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 82, rendita € 209,17.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	211	13		A2	1	4,5	82 mq	209,17 €	2		
								Totale escluse aree scoperte**: 80mq				

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Corrispondenza catastale

Sussiste, a seguito degli aggiornamenti operati dalla scrivente, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale prot. n.MN0021677.

Dall'esame della planimetria in banca dati, data di presentazione 31/10/1977, sono emerse alcune difformità con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo e consistenti in:

- separazione del ripostiglio prospiciente il bagno in atrio e ripostiglio;
- presenza di spalla in muratura nel locale pranzo soggiorno;
- diverso posizionamento di alcune aperture perimetrali.

Al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi la scrivente ha provveduto, previa autorizzazione del GE, alla Denuncia di Variazione Docfa prot. MN0021677/2025. La variazione catastale ha inoltre previsto la costituzione del Bene Comune Non Censibile (assente in banca dati) sub.305 e rappresentante il cortile comune, il locale tecnico posto al piano terra, i vani scale del Condominio nonché l'ampio portico presente a piano terra.

Quanto presente nell'atto di pignoramento rappresenta la situazione catastale antecedente la variazione effettuata dalla scrivente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'appartamento era in scarso stato manutentivo. A titolo indicativo e non esaustivo si segnala:

- presenza di muffa a parete e soffitto, presumibilmente per eccessiva condensa interna;
- serramenti perimetrale in parte sverniciati sulla parte esterna;
- vistosa evidenza di infiltrazione a solaio nel locale cucina pranzo, proveniente presumibilmente dall'appartamento posto al piano sovrastante;
- scrostamento dell'intonaco sotto-balcone.

PARTI COMUNI

Dall'atto di provenienza emerge che la vendita comprende "la correlativa quota di comproprietà nelle parti considerate comuni per legge, uso e destinazione".

Previa autorizzazione del GE, e dopo confronto con l'Amministratore condominiale, la scrivente ha provveduto ad identificare le parti comuni del Condominio mediante la costituzione del Bene Comune Non Censibile censito al Foglio 13 particella 211 sub.305 e individuante gli ingressi ed i vani scali di accesso ai piani, il cortile, il locale tecnico posto al piano terra ed il porticato in affaccio a via Romana Nord.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, essendo il diritto del debitore sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima.

L'immobile, da quanto emerso nel corso dell'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale nonché dalla documentazione urbanistica a disposizione, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione generale complesso edilizio

La palazzina, cui l'appartamento è parte, posta in angolo tra via G. Garibaldi e via Roma Nord, edificata tra maggio 1977 e ottobre 1978 su lotto di forma irregolare, ospita complessivamente n.10 unità a destinazione abitativa, n.6 autorimesse, uno studio privato, n.3 unità a negozio oltre alle parti comuni rappresentate da vano tecnico, ingressi e vano scale, cortile e portici.

La palazzina presenta due distinti accessi: uno su via Roma Nord ed il secondo su via Garibaldi, con un limitato cortile, per lo più inghiaito.

La struttura portante dell'edificio, sulla base di quanto presente nel Collaudo Statico a corredo della pratica edilizia reperita presso l'amministrazione comunale, è composta da cordoli continui in conglomerato cementizio di fondazione, murature in mattoni pieni sino alla quota del primo solaio ed in doppio UNI sino alla quota del tetto con travi in cemento armato, solai in latero-cemento in continuità con i balconi. La copertura è realizzata con muretti e tavelloni poggianti sull'ultimo solaio, gronda in cemento armato piana, e manto in tegole di cemento. Parti comuni (scale e atrio di distribuzione) sono rivestiti con marmo.

Esteticamente la costruzione presenta tinteggiatura nella cromia dei colori delle terre, converse/canali e tubi pluviali in lamiera preverniciata.

Descrizione Appartamento Piano Primo

Dal vano scale comune, posto al civico 1 su via G. Garibaldi, si raggiunge il secondo piano (terzo piano fuori terra) ove è situata la porta di accesso all'unità immobiliare.

L'accesso all'appartamento avviene in un vano ingresso-atrio, della superficie utile di mq.7 circa, con accesso diretto, frontalmente all'ingresso, ad un piccolo ripostiglio di mq 2 circa.

L'ingresso distribuisce sul lato destro la cucina pranzo, di mq 15 circa, con accesso al balcone (in affaccio al cortile comune) di mq 8 circa, un atrio (antibagno) di mq 2 circa con ridotto ripostiglio ed il bagno di mq 5,50 circa. Sul lato sinistro si apre un soggiorno, di mq 19 circa, con accesso diretto al balcone di mq 3 circa con affaccio diretto a via Garibaldi, ed una stanza da letto da mq 19 circa.

L'appartamento presenta altezza utile interna di mt.2,70, ed è caratterizzato da pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, battiscopa perimetrali degli ambienti in legno e pavimentazioni in ceramica. I serramenti perimetrali sono di legno, con vetro semplice, senza zanzariere, aventi sistema di oscuramento in tapparelle di plastica e cassonetti interni di legno. Soglie, davanzali e contro-davanzali sono di marmo. Il portoncino di accesso all'unità, dal vano scale comune, è del tipo blindato. Le porte interne sono di legno tamburato, alcune con vetro.

La cucina presenta rivestimento di parete in materiale ceramico di altezza pari a cm.270, nella sola porzione posta a destra del locale, comprese le spalle intercorrenti tra la muratura e la porta di uscita sul balcone e porta



di ingresso al locale. Il bagno, caratterizzato da rivestimento di parete in materiale ceramico sino ad altezza di cm.260 circa, è accessoriato con sanitari di ceramica bianca, dotati di rubinetteria in acciaio cromato, ed ospita un lavabo del tipo a colonna, una tazza wc con cassetta di scarico esterna, bidet, vasca. L'attacco per lavatrice è posizionato in bagno.

I balconi hanno parapetto in alluminio color bronzo piastrellati con materiale ceramico.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

-impianto elettrico in traccia muraria, con quadro generale nell'ingresso e contatore nell'ingresso comune a piano terra;

-impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da metano, servente la caldaia posta nel locale cucina pranzo (Immergas Zeus 21 Maior, codice impianto CA46745792782703, data ultimo controllo 19/12/2023). Gli ambienti sono tutti accessoriati con radiatori in alluminio. In merito all'impianto di riscaldamento dell'appartamento si precisa che alla data del sopralluogo non era in funzione quindi non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dello stesso.

-impianto idraulico del tipo tradizionale, comune a tutto l'edificio, con rete di adduzione idrica e di scarico ed approvvigionamento da acquedotto;

-impianto fognario, comune a tutto l'edificio;

-impianto citofonico (apparecchio di risposta dell'ingresso) non funzionante ed antenna centralizzata (non funzionante).

In merito agli impianti, vista l'epoca di costruzione della palazzina, si ritiene necessaria una verifica degli stessi.

Alla data del sopralluogo l'appartamento era in scarso stato manutentivo. A titolo indicativo e non esaustivo si segnala:

-presenza di muffa a parete e soffitto, presumibilmente per eccessiva condensa interna;

-serramenti perimetrale in parte sverniciati sulla parte esterna;

-vistosa evidenza di infiltrazione a solaio nel locale cucina pranzo, proveniente presumibilmente dall'appartamento posto al piano sovrastante;

-scrostamento dell'intonaco sotto-balcone.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle risultanze anagrafiche (Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia, di Stato Civile del 08/02/2025) emerge che nell'appartamento risiede l'esecutato ed il nucleo familiare è composto dallo stesso debitore e dalla moglie ****Omissis****.

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.

Con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Mantova in data 13/06/2003 Rep. n.1286/2003, trascritto a Mantova il 20/06/2003 RG n.9042 RP n.5715, l'intera quota dell'appartamento viene trasferita da ****Omissis**** a ****Omissis****.



Con Atto di Compravendita del 05/08/2010 Rep. n.12814 Racc. m.4777 a Ministero Notaio Egidio Ferrara, registrato a Mantova il 06/08/2010 al n. 6868 ed ivi trascritto il 09/08/2010 RG n.10654 RP n.6217, parte venditrice ****Omissis**** cede all'esecutato la piena proprietà dell'appartamento qui in descrizione.

L'atto di provenienza all'esecutato è prodotto in allegato alla presente perizia di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 09/08/2010
Reg. gen. 10655 - Reg. part. 2297
Importo: € 182.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.000,00
Interessi: € 91.000,00
Rogante: Ferrara Egidio
Data: 05/08/2010
N° repertorio: 12815
N° raccolta: 4778

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 23/07/2024
Reg. gen. 10104 - Reg. part. 7467
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Borgo Mantovano (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano consolidato in "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" (tavola PR03 del Piano delle Regole), così come normato dall'art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. In detta zona per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione (sino alla demolizione e fedele ricostruzione) nel rispetto di alcune condizioni.



Alla presente si allega stralcio della normativa di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 28/09/2024 prot.SUAP n.164117 la scrivente ha depositato Istanza di Accesso Atti finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica attinente l'unità immobiliare in descrizione.

In data 02/10/2024 il Comune di Borgo Mantovano ha trasmesso alla scrivente l'iter urbanistico della palazzina.

Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'appartamento in descrizione è parte, è sorto in virtù di:

- 1) Licenza di Costruzione n.553 del 08/06/1976 per Nuova Costruzione Condominio Santa Maria;
- 2) Autorizzazione alle varianti del 07/09/1977, in risposta a domanda di variante prot. n.1199 del 30/05/1977;
- 3) Autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 27/10/1978.

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.

Confrontando lo stato dei luoghi, rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo, con gli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie succitate si evidenzia una sostanziale corrispondenza, relativamente alla sola unità immobiliare oggetto della presente perizia ed entro i limiti delle tolleranze costruttive di cui all'art.34-bis comma 1 e 1-bis del DPR 380/01, del dimensionamento dell'appartamento.

Rispetto all'elaborato grafico allegato alle suddette pratiche edilizie, lo stato dei luoghi evidenzia una spalla in muratura nel locale soggiorno ed il diverso posizionamento di alcune tramezzature interne in corrispondenza del bagno che hanno generato un vano atrio e ridimensionato un piccolo ripostiglio. Dette difformità, che si presume datate all'epoca di costruzione dell'edificio, sono comunque considerate tolleranze costruttive ai sensi e per gli effetti dell'art. 34-bis comma 2-bis del DPR 380/01 "per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere".

Relativamente agli impianti tecnologici non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità né dalla documentazione amministrativa né dall'esecutato. Considerando l'epoca di costruzione del fabbricato, si ritiene necessaria una verifica degli stessi con una spesa presunta di circa 500€, esclusi eventuali adeguamenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 630,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.616,49

L'appartamento è all'interno del Condominio "Santa Maria" amministrato dall'Avv. ****Omissis****.

L'amministratore ha trasmesso alla scrivente il Regolamento Condominiale ed Verbali delle assemblee degli anni dal 2014 al 2025 (ultima assemblea del 23/01/2025). Unitamente ai verbali è pervenuta alla scrivente una lettera di riconoscimento, sottoscritta dall'esecutato, di debito verso il Condominio per un Importo complessivo di €4.008,46 alla data del 10/12/2024.

Si evidenzia che l'importo a debito sopra citato corrisponde alle spese condominiali riportate nei Bilanci Preventivi dei vari esercizi. Tuttavia, pur essendo presenti alcuni Registri di Contabilità Annuale del Condominio, nella documentazione pervenuta dall'Amministratore non sono disponibili i Bilanci Consuntivi con il riparto delle spese per Condomino.

La scrivente ha richiesto formalmente all'Amministratore, a mezzo PEC in data 24/03/2025, il riparto delle spese condominiali derivante da Bilancio Consuntivo. Ad oggi nessuna risposta è pervenuta.

Si sottolinea, inoltre, che nell'ultima assemblea condominiale del 23/01/2025 sono stati approvati lavori per "intonaco muro perimetrale del Condominio" e "controllo del tetto e pulizia delle gronde". Con comunicazione mail del 16/04/2025 l'Amministratore ha trasmesso alla scrivente un preventivo, oggetto di riparto, per controllo e sistemazione del tetto di importo pari ad €520+Iva, mentre comunica che *"per quanto riguarda invece i lavori dello zoccolo del muro perimetrale non è possibile ad oggi preventivare in modo esatto la spesa in quanto dipende da come la ditta troverà il muro e quante ore verranno impiegate"*.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - via Giuseppe Garibaldi, 1 - località Villa Poma, scala B, interno 4, piano 2

Appartamento posto al piano secondo del complesso condominiale denominato "Santa Maria", in località Villa Poma. Il Condominio è dislocato nel centro della frazione di Villa Poma, comodo ai servizi di carattere generale in zona ben servita da parcheggi e prossima alle principali arterie di scorrimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 211, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 74.000,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetica basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati, tenuto conto dei valori OMI (II° semestre 2024, in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 900,00 €/mq. commerciale in considerazione dell'appetibilità evidenziata nella zona e della centralità della palazzina.

Il valore sopra determinato, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile.

Saranno applicate, al valore di stima del lotto, detrazioni per assenza di garanzie e di eventuali vizi occulti impossibili da accertare nell'ambito dell'espletamento del mandato affidato, spese condominiali arretrate, verifica impianti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgo Mantovano (MN) - via Giuseppe Garibaldi, 1 - località Villa Poma, scala B, interno 4, piano 2	82,11 mq	900,00 €/mq	€ 73.899,00	100,00%	€ 74.000,00
Valore di stima:					€ 74.000,00

Valore di stima: € 74.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	4008,46	€
Verifica Impianti Tecnologici (esclusi eventuali adeguamenti)	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 62.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Operazioni preliminari

Nei giorni successivi al conferimento dall'incarico la scrivente procedeva alle operazioni preliminari finalizzate al reperimento della documentazione necessaria per l'espletamento dello stesso:

- in data 04.09.2024, tramite servizi telematici Agenzia delle Entrate, si provvedeva a reperire visure storiche, estratto di mappa e planimetria catastale;
- in data 11.09.2024 all'Archivio Notarile di MN si è individuato l'atto di provenienza dell'unità immobiliare ed effettuata richiesta di copia. L'atto è stato successivamente ritirato in data 18/09/2024;
- in data 11.09.2024 veniva inoltrata a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate istanza di rilascio copia di contratti di locazione e/o comodati in uso gratuito. In data 25/09/2024 l'Agenzia delle Entrate comunica alla scrivente la non sussistenza di contratto registrati intestati all'esecutato ed attinenti all'unità immobiliare oggetto di valutazione;
- in data 18/09/2024 si è provveduto a richiedere all'Ufficio Demografico del comune di Borgo Mantovano certificati anagrafici esecutato, pervenuti in data 21/09/2024. A seguito di variazioni intervenute nuova richiesta è stata inviata in data 06/02/2025 con emissione dei certificati richiesta in data 08/02/2025;
- in data 28.09.2024 veniva depositata al comune di Borgo Mantovano formale istanza di accesso ai documenti amministrativi (prot. n.164117), evasa con invio della documentazione alla scrivente in data 02/10/2024;
- in data 28/09/2024 tramite servizi telematici Agenzia delle Entrate sono state reperite le ispezioni ipotecarie successivamente aggiornate in data 24/03/2025;
- in data 03/01/2025 la scrivente ha richiesto proroga al termine concesso per il deposito della perizia;
- in data 03.02.2025 si è provveduto alla richiesta a mezzo PEC della documentazione attinente il complesso condominiale. Ulteriori richieste inviate a mezzo PEC in data 14/02/2025 e 24/03/2025;
- in data 06.02.2025 si è provveduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di valutazione;



• in data 26/02/2025 la scrivente ha richiesto autorizzazione per espletamento attività catastali, concessa in pari data.

Successivamente si è provveduto all'aggiornamento catastale con n.2 pratiche Docfa (pratica MN0021674 del 11/03/2025 per costituzione delle parti comuni - pratica n.MN0021677 del 11/03/2025 per modifica planimetria appartamento).

Criteri di stima

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

- reperimento degli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione (intero fascicolo telematico);
- reperimento ed analisi di informazioni e dati, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- effettuazione dei sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare la relazione di stima;
- verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima e analisi di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- 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;
- 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.

La consistenza immobiliare è stata determinata grazie ai rilievi effettuati dalla scrivente in fase di sopralluogo, anche atti verificare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare.

Le valutazioni effettuate nella presente relazione, come già precisato nel relativo paragrafo, 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.

Riserve sulla descrizione degli immobili

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti del cespite oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita agli atti amministrativi del comune di Borgo Mantovano (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica

In merito alle verifiche delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte della scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Situazione Catastale

All'atto del pignoramento l'unità immobiliare sottoposta a procedura esecutiva era così censita al Catasto Fabbricati:



-foglio 13 particella 211 sub.13: categoria A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 83, rendita € 209,17 (quota in proprietà 1/1).

Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente, lo stato di fatto ha evidenziato difformità planimetrica e l'assenza in banca dati dei Beni Comuni non Censibili. Con n.2 pratiche DocFa (pratica MN0021674 e MN0021677 del 11/03/2025) si è quindi provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale ed alla costituzione del Bene Comune Non Censibile relativo a tutte le parti comuni del Condominio.

La situazione ora in banca dati, a seguito delle variazioni effettuate dalla scrivente, è così rappresentata al Catasto Fabbricati:

-foglio 13 particella 211 sub.13: categoria A/2 di 1^ classe, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 82, rendita € 209,17 (appartamento quota proprietà 1/1)

oltre alla rispettiva quota di comproprietà sui Beni Comuni non Censibili ora individuati al foglio 13 particella 211 sub.305.

Riserve sulla situazione del Condominio

Come precisato, l'Amministratore Condominiale ha fornito alla scrivente copia dei verbali di assemblea nonché una lettera di riconoscimento del debito sottoscritta dall'esecutato.

L'analisi di quanto pervenuto mette in evidenza, relativamente al debito dell'esecutato, che quanto riconosciuto corrisponde esattamente alle rate annuali di spese condominiali esposte nel Bilancio Preventivo. Nella documentazione fornita alla scrivente, non è presente un Bilancio di Esercizio a consuntivo, con il piano di riparto riferito allo stesso.

Inoltre si evidenzia che risultano deliberate dall'assemblea spese straordinarie: verbale di assemblea del 23/01/2025 punto 5 "lavori di intonaco muro perimetrale del condominio" e punto 6 "controllo tetto". Relativamente al punto 6) in data 16/04/2025 l'amministratore ha inviato alla scrivente preventivo di spesa per importo di €520,00+Iva, oggetto di riparto tra i condomini. Relativamente al punto 5) l'amministratore comunica che non è possibile quantificare la spesa trattandosi di intervento da eseguire ad ore e soggetto alle condizioni del muro al momento dell'esecuzione della manutenzione.

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.

Marcaria, li 14/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Poletta Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ AL01 - Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ AL02 - Documentazione Catastale al Pignoramento
- ✓ AL03 - Documentazione Catastale dopo Variazioni
- ✓ AL04 - Atto di provenienza
- ✓ AL05 - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ AL06 - Documentazione Ufficio Anagrafe
- ✓ AL07 - Documentazione Condominio "SANTA MARIA"
- ✓ AL08 - Stralcio Normativa Urbanistica



- ✓ AL09 - Titoli Edilizi
- ✓ AL10 - Istanze e Documentazione Varia
- ✓ Check-List
- ✓ Perizia di Stima Secretata
- ✓ Foglio Riassuntivo identificativi catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - via Giuseppe Garibaldi, 1 - località Villa Poma, scala B, interno 4, piano 2

Appartamento posto al piano secondo del complesso condominiale denominato "Santa Maria", in località Villa Poma. Il Condominio è dislocato nel centro della frazione di Villa Poma, comodo ai servizi di carattere generale in zona ben servita da parcheggi e prossima alle principali arterie di scorrimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 211, Sub. 13, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Borgo Mantovano (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano consolidato in "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" (tavola PR03 del Piano delle Regole), così come normato dall'art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. In detta zona per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione (sino alla demolizione e fedele ricostruzione) nel rispetto di alcuna condizioni. Alla presente si allega stralcio della normativa di zona.

Prezzo base d'asta: € 62.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Mantovano (MN) - via Giuseppe Garibaldi, 1 - località Villa Poma, scala B, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 211, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	82,11 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'appartamento era in scarso stato manutentivo. A titolo indicativo e non esaustivo si segnala: presenza di muffa a parete e soffitto, presumibilmente per eccessiva condensa interna; serramenti perimetrali in parte sverniciati sulla parte esterna; vistosa evidenza di infiltrazione a solaio nel locale cucina pranzo, proveniente presumibilmente dall'appartamento posto al piano sovrastante; scrostamento dell'intonaco sotto-balcone.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo del complesso condominiale denominato "Santa Maria", in località Villa Poma. Il Condominio è dislocato nel centro della frazione di Villa Poma, comodo ai servizi di carattere generale in zona ben servita da parcheggi e prossima alle principali arterie di scorrimento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dalle risultanze anagrafiche (Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia, di Stato Civile del 08/02/2025) emerge che nell'appartamento risiede l'esecutato ed il nucleo familiare è composto dallo stesso debitore e dalla moglie.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 09/08/2010

Reg. gen. 10655 - Reg. part. 2297

Importo: € 182.000,00

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.000,00

Interessi: € 91.000,00

Rogante: Ferrara Egidio

Data: 05/08/2010

N° repertorio: 12815

N° raccolta: 4778

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 23/07/2024

Reg. gen. 10104 - Reg. part. 7467

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

