
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Poletta Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2018 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****



SOMMARIO

Indice generale

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarietà.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>7</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>9</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>10</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>12</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>12</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>12</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>14</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>14</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>15</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>17</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>17</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2018 del R.G.E.....</u>	<u>18</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.000,00.....</u>	<u>18</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>19</u>



INCARICO

In data 15/06/2018, il sottoscritto Geom. Poletta Federica, con studio in Via F.lli Cervi, 9 - Località Casatico - 46010 - Marcaria (MN), email polfed75@gmail.com, PEC federica.poletta@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via Garibaldi n. 173

DESCRIZIONE

Trattasi di ampio capannone, con annessi locali accessori, di vecchia costruzione posto nel comune di Sermide e Felonica, in località Felonica, nel centro abitato, comodo ai principali servizi di carattere pubblico e privato presenti sul territorio. La struttura è servita da ampia area cortiliva.

Trattandosi di unità ultimata da più di cinque anni, pur essendo il soggetto esecutato persona giuridica, il regime naturale Iva è di esenzione. Sussiste però la possibilità che venga effettuata dall'esecutato opzione per Iva.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via Garibaldi n. 173

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva redatta dal Notaio Carlo Pennazzi Catalani in data 25/05/2018. Detta certificazione, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. comma 2, risulta mancante delle visure catastali storiche, pur essendo in essa indicati i dati catastali.

La scrivente produce a corredo della presente perizia le visure catastali storiche e l'estratto di mappa del cespite pignorato.

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)

Il cespite pignorato è pervenuto all'esecutato in virtù di "Atto di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata", a rogito Notaio De Micheli in data 22/02/2016 Rep. n. 16473 Racc. n. 12114, trascritto a Mantova il 01/03/2016 RG n. 2072 RP n. 1378, prodotto dalla scrivente in allegato alla presente perizia.

CONFINI

Il cespite pignorato confina da nord in senso orario con limite del foglio; particella 44 (ragioni ****Omissis**** e/o aventi causa); particelle 56 e 57 (ragioni ****Omissis**** e ****Omissis**** e/o aventi causa); particella 59 (ragioni ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e/o aventi causa); via Garibaldi; particelle 42 e 373; particella 404 (ragioni ****Omissis**** e/o aventi causa); particella 29 (ragioni ****Omissis**** e/o aventi causa).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito Nord	629,74 mq	670,34 mq	1,00	670,34 mq	5,90 m	Terra
Zona servizi esterna	13,70 mq	17,28 mq	1,00	17,28 mq	2,90 m	Terra
Tettoia esterna	15,26 mq	16,61 mq	1,00	16,61 mq	2,70 m	Terra
Locali Accessori	86,47 mq	98,02 mq	1,00	98,02 mq	2,80 m	Terra
Locale di deposito Sud	184,63 mq	203,80 mq	1,00	203,80 mq	4,56 m	Terra
Zona servizi	3,28 mq	5,18 mq	1,00	5,18 mq	2,70 m	Terra
Locali Accessori	46,61 mq	54,55 mq	1,00	54,55 mq	3,20 m	Terra
Locale di deposito Sud	189,60 mq	208,98 mq	1,00	208,98 mq	3,90 m	Primo
Locali Accessori	50,00 mq	56,52 mq	1,00	56,52 mq	3,60 m	Primo
Cortile	3720,00 mq	3720,00 mq	0,10	372,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1703,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1703,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare è effettuato sulla base del rilievo metrico eseguito dalla scrivente in fase di sopralluogo.

La superficie convenzionale dell'unità, al lordo delle murature, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tabella sinottica di dettaglio, ammonta complessivamente a mq 1703,28.



La superficie esterna a cortile è stata determinata detraendo dalla superficie catastale della particella, l'area di sedime del fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/1986 al 13/03/1990	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 307, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 7.328,52 Piano T
Dal 13/03/1990 al 23/11/1991	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 307, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 7.328,52 Piano T
Dal 23/11/1991 al 11/12/1996	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 307, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 7.328,52 Piano T
Dal 14/12/1996 al 22/04/1998	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 307, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 7.328,52 Piano T
Dal 22/04/1998 al 14/07/1999	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 307, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 7.328,52 Piano T
Dal 14/07/1999 al 19/07/1999	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180 Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 19/07/1999 al 01/09/2004	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180 Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 01/09/2004 al 20/01/2005	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180 Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 20/01/2005 al 24/02/2005	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180 Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 24/02/2005 al 24/06/2009	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180



		Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 24/06/2009 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180 Superficie catastale 207 Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 21/01/2016	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180 Superficie catastale 207 Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 21/01/2016 al 22/02/2016	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180 Superficie catastale 266 Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 22/02/2016 al 13/06/2016	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180 Superficie catastale 266 Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 13/06/2016 al 08/08/2017	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180 Superficie catastale 1662 Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 08/08/2017 al 26/09/2018	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 307, Sub. 301 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1180 Rendita € 1.340,73 Piano T-1
Dal 26/09/2018	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 307, Sub. 302 Categoria D8 Rendita € 2.862,76 Piano T-1

I dati catastali riportati in tabella derivano da:

-dal 26/08/1986 al 14/07/1999: variazione del 26/08/1986 in atti dal 19/09/1996 ACC E CLASS (n. 2402/1986);

Dal 14/07/1999 al 19/07/1999: variazione del 14/07/1999 in atti dal 14/07/1999 modifiche interne ed esterne (n. A02697.1/1999);

-dal 19/07/1999 24/06/2009: strumento (atto pubblico) del 19/07/1999 in atti dal 18/10/1999 (n. 7970.1/1999);



-dal 24/06/2009 al 09/11/2015: variazione nel classamento del 24/06/1999 protocollo MN0081842 in atti dal 24/06/2009 variazione di classamento (n. 7704.1/2009);

-dal 09/11/2015 al 21/01/2016: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

-dal 21/01/2016 13/06/2016: variazione del 21/01/2016 protocollo MN0002696 in atti dal 21/01/2016 aggiornamento planimetrico (n. 928.1/2016);

-dal 13/06/2016 al 08/08/2017: variazione del 13/06/2016 protocollo n. MN0047316 in atti dal 13/06/2016 aggiornamento planimetrico (n. 25363.1/2016);

-dal 08/08/2017 al 26/09/2018: variazione territoriale del 01/03/2017 in atti dal 08/08/2017 Legge Regionale Lombardia n. 4 del 2017 proveniente dal Comune di Felonica D529; trasferito al comune di Sermide e Felonica sezione Felonica I632A. (n. 5/2017);

-dal 26/09/2018: variazione del 25/09/2018 protocollo n. MN0040232 in atti dal 26/09/2018 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 11330.1/2018).

I titolari catastali corrispondono a quelli 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
	10	307	302		D8				2862,76	T-1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed sopralluogo eseguito in data 28/06/2018, relativamente al bene in discrezione e rispetto alla planimetria catastale in atti dal 14/07/1999 si rileva la presenza di una divisoria in legno, con struttura portante in ferro e apertura centrale di collegamento, posta all'interno del magazzino più a nord. La planimetria catastale in banca dati non identifica, inoltre, correttamente le altezze dei locali.

La scrivente, al fine di creare corrispondenza tra lo stato dei luoghi, ha quindi provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale con Denuncia di Variazione prot. n. MN0040232/2018 del 26/09/2018.

Sussiste ora corrispondenza con lo stato dei luoghi. La situazione catastale antecedente la variazione eseguita dalla scrivente corrisponde con quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo tutto il fabbricato oggetto di descrizione, verteva in pessimo stato conservativo e manutentivo. Sono presenti numerosi fessurazioni sulle murature portanti perimetrali, distacco degli intonaci, infiltrazioni meteoriche dalle strutture di copertura, guano sulle



pavimentazioni, serramenti interni ed esterni fatiscenti con telai e vetri rotti, avvallamento delle pavimentazioni di base (piano terra), impianti tecnologici ormai fatiscenti e non funzionanti, importante umidità sulle murature in alcuni punti coperte da strato di muschio e muffa verde. La zona a servizi/tettoia esterne è invasa dalla vegetazione ormai sorta spontaneamente. L'area cortiliva è in stato di abbandono, ad eccezione della zona di accesso dalla via Garibaldi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare pignorata, alla data del pignoramento, non hanno dato esito positivo di presenza di censi, livelli od usi civici, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, servitù, 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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare pignorato è stato edificato prima del 1967. Le caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato permettono di attribuire l'epoca di costruzione nell'arco temporale 1950-1960.

Il lotto pertinenziale è in diretto affaccio sulla via Garibaldi, dalla quale ha accesso, e non delimitato su tale lato da recinzione.

Alla vista la costruzione si sviluppa con la prima parte a deposito posta quasi in parallelo alla via Garibaldi, collegata dai blocchi locali accessori al secondo ampio deposito posto quasi perpendicolarmente alla via di accesso.

Percorrendo l'immobile in asse sud-nord, si incontra dapprima il deposito posto quasi parallelamente alla via Garibaldi, di superficie utile pari a mq 185 circa ed altezza utile di mt 4,56, con all'interno un'area a servizi (wc ed anti-wc) avente altezza utile di mt 2,70.

In aderenza alla parete nord si sviluppa il blocco dei locali accessori, suddiviso in due zone: l'una avente accesso solo dall'esterno e la seconda, più ampia, collegata internamente al deposito avente maggior superficie utile.

Nella prima zona si accede dall'esterno ad un locale ingresso, di mq 15 circa ed altezza utile di mt 3, che da sbocco ad un'ampia stanza, di mq 27 circa ed altezza utile di mt 3,20, e al vano scala di accesso al piano primo, avente un piccolo sottoscala ad uso ripostiglio. Percorrendo il vano scala si raggiunge il piano primo in un ampio atrio distributivo, di mq 13 circa ed altezza media di mt 3,78, che permette l'accesso ad una stanza di mq 27 circa ed altezza media di mt 3,62. Dall'atrio distributivo una seconda rampa permette di raggiungere il deposito, posto sopra al deposito del piano terra, avente superficie di mq 190 circa ed altezza media di mt 3,88.

Il secondo blocco vani accessori, accessibile sia dall'esterno che dall'interno del deposito di maggior estensione, si sviluppa solo a piano terra. Dall'esterno si accede ad un vano ingresso di mq 20 circa ed altezza utile di mt 2,80, che distribuisce:

- un vano spogliatoio, avente accesso diretto al deposito, di mq 9 circa con adiacente servizio igienico, avente altezza utile di mt 2,80;
- un antibagno, con due vani servizi igienici, aventi altezza utile di mt 2,70;
- un'ampia stanza, originariamente ad uso ufficio, di mq 41 circa ed altezza utile interna di mt 2,80.



Dallo spogliatoio ci si immette direttamente nel locale deposito, accessibile dall'esterno, suddiviso internamente con divisorio in legno in due locali rispettivamente di mq 276 e mq 353 circa. All'estremità nord, in aderenza alla parete ovest, un piccolo corpo di fabbrica, accessibile solo dal cortile, individua una zona servizi igienici con antibagno, ed adiacente portico.

Il complesso edilizio presenta differenti caratteristiche costruttive.

Il deposito di minor estensione è caratterizzato da muratura portante in laterizio, intonacata, portanti il solaio d'interpiano composto da travi di cemento e soletta in laterizio. La copertura è in laterizio, con capriata in ferro, e manto in tegole marsigliesi. La pavimentazione di base del piano terra è in battuto di calcestruzzo, mentre il piano primo presenta pavimentazione in pietra. I serramenti perimetrali sono in parte in legno ed in parte in ferro con vetro semplice. All'interno del deposito la zona servizi è delimitata da muratura in laterizio forato, pavimentazione di base in calcestruzzo con sovrastante rivestimento di ceramica presente anche a parete. All'interno del servizio igienico è disposto un vaso a turca, mentre nell'antibagno un lavabo del tipo a colonna.

Il corpo intermedio dei locali accessori è caratterizzato da muratura portante e divisorio in laterizio, solaio d'interpiano in latero cemento, copertura in laterizio con travi in ferro e manto di copertura in tegole marsigliesi. Le pavimentazioni di base sono in parte in ceramica, in parte in battuto di calcestruzzo, in parte di legno. La zona servizi presenta rivestimento di parete in ceramica. Serramenti interni e perimetrali sono in parte di legno ed in parte in metallo con vetro semplice.

Il deposito di maggior estensione è caratterizzato da muratura portante in pietra, interposta a pilastri in cemento, copertura curva in laterizio con tiranti in ferro. La parte più a nord del deposito è caratterizzata da un rialzo della copertura essendo presente un tetto a doppia falda, con capriata in ferro. La pavimentazione di base è in calcestruzzo. Portoni di accesso e finestre sono di metallo con vetro semplice.

La piccola zona servizi esterna, con adiacente portico, è caratterizzata da muratura in laterizio, copertura ad unica falda in legno con sovrastante manto in tegole marsigliese (zona servizi) ed eternit (zona portico).

Tutto il complesso presenta intonaci di parete interni ed esterni, ormai fatiscenti. Gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento) non rispondono alla vigente normativa ed in pessimo stato manutentivo e conservativo. L'impianto di riscaldamento, servito da radiatori in alluminio, è presente nella sola zona accessori.

Si rileva l'assoluto abbandono manutentivo di tutto il fabbricato con importanti fessurazioni nelle murature, distacco degli intonaci, infiltrazioni di acqua piovana a copertura, presenza di intere pareti ammuflite, sanitari in stato di degrado, serramenti rotti e/o mancanti.

L'area cortiliva pertinenziale, anch'essa in stato di abbandono con vegetazione in rigogliosa crescita naturale, presenta tratti di recinzione in rete metallica plastificata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero da persone ma non da cose, utilizzato in parte quale area di deposito del *****Omissis***** ed in parte quale deposito del sig. *****Omissis*****.

In data 21/06/2018 la scrivente ha inoltrata all'Agenzia delle Entrate richiesta finalizzata alla verifica di locazione e/o comodati attivi sulla costruzione in descrizione.



E' emerso un contratto di locazione n. 12475 serie 3T stipulato in data 11/11/2016, registrato a Verona il 15/11/2016, *risolto in data 30/06/2017*, con decorrenza dal 11/11/2016 e scadenza al 30/06/2017 tra l'esecutato e la ditta ****Omissis****, avente sede legale in Verona.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1998 al 19/07/1999	****Omissis****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova	22/04/1998	493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	15/05/1998	4200	2863
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/07/1999 al 01/09/2004	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Mauro	19/07/1999	50454	5768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	21/07/1999	8794	5991
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 01/09/2004 al 20/01/2005	****Omissis****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova	01/09/2004	1952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	24/09/2004	13975	8354
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/01/2005 al	****Omissis****	Compravendita			



24/02/2005					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Lorenzo	20/01/2005	5028	1416
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	26/01/2005	1129	783
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/02/2005 al 22/02/2016	****Omissis****	Trasferimento di Immobile a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Lorenzo	24/02/2005	5325	1518
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	01/03/2005	3065	2011
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/02/2016	****Omissis****	Decisione di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Micheli Emanuele	22/02/2016	16473	12114
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	01/03/2016	2072	1378
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 30/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Mantova il 24/09/2007
Reg. gen. 16298 - Reg. part. 4260
Importo: € 720.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Interessi: € 360.000,00
Rogante: Paolucci Luca
Data: 17/09/2007
N° repertorio: 17020
N° raccolta: 12207

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 23/04/2018
Reg. gen. 5040 - Reg. part. 3228
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero lotto è inserito nel vigente PGT in zona "R2 - Tessuto residenziale a media e alta densità", ambito territoriale in cui l'obiettivo è di mantenere i caratteri distintivi favorendo la riqualificazione degli edifici ed il loro adeguamento alle normative di sostenibilità ambientale, così come definito dall'articolo 13 delle NTA di PGT.

La scrivente produce a corredo della presente stralcio del PGT e normativa urbanistica di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



L'intero complesso edilizio è stato realizzato prima del 1967, presumibilmente negli anni compresi tra il 1950-1960. In data 01/08/2018 la scrivente ha inoltrato al comune di Sermide e Felonica richiesta di accesso formale agli atti amministrativi. In data 31/08/2018 l'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico ha permesso di reperire i seguenti titoli abilitativi:

-Licenza di Costruzione n. 4/74 rilasciata alla ditta ****Omissis**** in data 14/03/1974, per ripristino di servizi igienici ed uffici e costruzione di tettoia a sbalzo;

-Concessione in Sanatoria n. 119/86 rilasciata alla ditta ****Omissis**** in data 14/05/1999, relativa ad istanza di sanatoria in data 28/03/1986 prot. 1064 ai sensi della Legge 47/85, relativa a realizzazione di locali adibiti a servizi.

Agli atti comunali non risultano rilasciati certificati di Agibilità.

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.

Lo stato dei luoghi è correttamente rappresentato sulla planimetria catastale in banca dati, redatta dalla scrivente con Denuncia di Variazione prot, MN0040232 del 26/09/2018.

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione n. 4/74 del 14/03/1974 sono state rilevate le seguenti difformità:

-mancata realizzazione della tettoia a sbalzo (sporgenza da filo costruzione esistente mt 4,50) sulla parete ovest;

-diversa conformazione planimetrica della zona a servizi-uffici.

Recentemente è stata inoltre realizzata, in assenza di titolo edilizio, una divisoria interna al deposito di maggior estensione, costituita da tamponamento in legno sorretta da struttura in ferro, con apertura centrale di collegamento.

Si dovrà provvedere quindi alla presentazione di una pratica edilizia finalizzata alla sanatoria delle opere realizzate in difformità al titolo edilizio rilasciato ed in assenza di titolo abilitativo. Il costo presunto per la sanatoria delle opere è pari a € 8.000,00 (spese tecniche di progettazione ed oblazione).

Con riferimento a quanto sopra esposto si precisa che tale valutazione è effettuata in ragione della normativa vigente al momento della stesura del presente elaborato peritale. E' comunque opportuno sottolineare che l'ammissibilità delle procedure di sanatoria compete per legge agli Uffici competenti, i quali devono esprimersi circa la procedibilità delle istanze con indicazione degli adempimenti, sanzioni ed oneri. Gli uffici competenti, interpellati dalla scrivente, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica edilizia completa. Ciò premesso, quanto sopra indicato è formulato in modo orientativo, e prudenziale sotto l'aspetto economico, al fine di illustrare il quadro generale in assolvimento al mandato ricevuto. Si precisa quindi che quanto appresso indicato relativamente alla possibilità di sanatoria ed i costi da sostenere, può essere soggetto a mutazioni.



Per quanto concerne gli impianti tecnologici in fase di sopralluogo si è rilevata la fatiscenza degli stessi. La scrivente ritiene si debba procedere ad un intervento di rifacimento completo degli stessi, con una spesa presunta complessiva di € 50.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente non ha ritenuto idoneo procedere al frazionamento per creazione di più lotti di vendita, poiché l'attuale conformazione planimetrica dell'immobile creerebbe la necessità di individuare servitù di passaggio che ridurrebbero certamente l'appetibilità del bene.

Trattandosi di unità ultimata da più di cinque anni, pur essendo il soggetto esecutato persona giuridica, il regime naturale Iva è di esenzione. Sussiste però la possibilità che venga effettuata dall'esecutato opzione per Iva.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via Garibaldi n. 173

Trattasi di ampio capannone, con annessi locali accessori, di vecchia costruzione posto nel comune di Sermide e Felonica, in località Felonica, nel centro abitato, comodo ai principali servizi di carattere pubblico e privato presenti sul territorio. La struttura è servita da ampia area cortiliva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 307, Sub. 302, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 204.000,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo 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. Tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nella medesima zona, tenuto conto anche dei valori OMI secondo semestre 2017 (ultimi valori disponibili), la scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 120,00 €/mq commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Sermide e Felonica (MN) - via Garibaldi n. 173	1703,28 mq	120,00 €/mq	€ 204.393,60	100,00	€ 204.000,00
Valore di stima:					€ 204.000,00

Valore di stima: € 204.000,00



Deprezzamento del 38,43 %

Valore finale di stima: € 126.000,00

Il valore di stima è stato determinato considerando le reali condizioni manutentive dell'immobile.

E'tuttavia necessario applicare ulteriore deprezzamento per regolarizzazione urbanistica, intervento sugli impianti tecnologici e condizioni di vendita. Ciò premesso, la scrivente applica i seguenti deprezzamenti al valore di stima:

- Procedura di sanatoria: 3,92%, pari a € 8.000 importo stimato per sanatoria edilizia;
- Impianti tecnologici: 24,51%, pari a € 50.000, importo stimato per l'esecuzione dell'intervento;
- Condizioni di vendita ed assenza di garanzia del bene: 10%

Il deprezzamento totale al valore di stima è pari al 38,43%, che comporta un valore finale di stima di € 126.000.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La scrivente ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata al fine di creare corrispondenza con lo stato dei luoghi. L'estensione della struttura e l'area pertinenziale scoperta hanno comportato la classificazione catastale come D/8 (Denuncia di Variazione prot. MN0040232/2018 del 26/09/2018), in luogo della classificazione C/2 all'atto del pignoramento.

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 27/09/2018

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A01 - Fotografie Immobile (Aggiornamento al 03/08/2018)
- ✓ A02 - Visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale all'atto del pignoramento
- ✓ A03 - Visura Storica e Planimetria Catastale dopo aggiornamento
- ✓ A04 - Visure Ipotecarie
- ✓ A05 - Licenza di Costruzione n. 4/74
- ✓ A06 - Concessione in sanatoria n. 119/86



- ✓ A07 - Titoli di provenienza
- ✓ A08 - Stralcio PGT e normativa urbanistica di zona
- ✓ A09 - Visura Camerale dell'esecutato
- ✓ Foglio riassuntivo identificativi catastali
- ✓ Perizia di stima secretata



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sermide e Felonica (MN) - via Garibaldi n. 173

Trattasi di ampio capannone, con annessi locali accessori, di vecchia costruzione posto nel comune di Sermide e Felonica, in località Felonica, nel centro abitato, comodo ai principali servizi di carattere pubblico e privato presenti sul territorio. La struttura è servita da ampia area cortiliva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 307, Sub. 302, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: L'intero lotto è inserito nel vigente PGT in zona "R2 - Tessuto residenziale a media e alta densità", ambito territoriale in cui l'obiettivo è di mantenere i caratteri distintivi favorendo la riqualificazione degli edifici ed il loro adeguamento alle normative di sostenibilità ambientale, così come definito dall'articolo 13 delle NTA di PGT. La scrivente produce a corredo della presente stralcio del PGT e normativa urbanistica di zona.

Prezzo base d'asta: € 126.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Sermide e Felonica (MN) - via Garibaldi n. 173		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 307, Sub. 302, Categoria D8	Superficie	1703,28 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo tutto il fabbricato oggetto di descrizione, verteva in pessimo stato conservativo e manutentivo. Sono presenti numerosi fessurazioni sulle murature portanti perimetrali, distacco degli intonaci, infiltrazioni meteoriche dalle strutture di copertura, guano sulle pavimentazioni, serramenti interni ed esterni fatiscenti con telai e vetri rotti, avvallamento delle pavimentazioni di base (piano terra), impianti tecnologici ormai fatiscenti e non funzionanti, importante umidità sulle murature in alcuni punti coperte da strato di muschio e muffa verde. La zona a servizi/tettoia esterne è invasa dalla vegetazione ormai sorta spontaneamente.		
Descrizione:	Trattasi di ampio capannone, con annessi locali accessori, di vecchia costruzione posto nel comune di Sermide e Felonica, in località Felonica, nel centro abitato, comodo ai principali servizi di carattere pubblico e privato presenti sul territorio. La struttura è servita da ampia area cortiliva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Mantova il 24/09/2007
Reg. gen. 16298 - Reg. part. 4260
Importo: € 720.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Interessi: € 360.000,00
Rogante: Paolucci Luca
Data: 17/09/2007
N° repertorio: 17020
N° raccolta: 12207

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 23/04/2018
Reg. gen. 5040 - Reg. part. 3228
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

