
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lui Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2023 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
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14



INCARICO

In data 07/12/2023, il sottoscritto Arch. Lui Alessandro, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro@studioluiipoltronieri.com, PEC alessandro.lui@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Moglia (MN) - Piazza Libertà, 25, piano 3

DESCRIZIONE

In fabbricato condominiale ad uso misto di sei piani fuori terra, sito nel centro dell'abitato di Moglia e denominato **** Omissis ****, appartamento al piano terzo con accesso da Piazza Libertà attraverso parti comuni condominiali (ingresso comune, scale e ascensore).

L'appartamento in esame, si compone di: atrio, soggiorno - pranzo, cucina, bagno, due camere da letto (una matrimoniale e una singola), due balconi.

Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato.

"In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del

1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi:

- 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 2018).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Dopo un primo sopralluogo compiuto dagli addetti di IVG - SOVEMO, lo scrivente perito, con il supporto del custode, visitava l'immobile pignorato in data 25/01/2024 compiendo rilievi metrici e fotografici.

In data 21/03/2024 il CTU effettuava accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia (MN).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Piazza Libertà, 25, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

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 bene pignorato risulta in piena proprietà 1/1 all'esecutato, sig. **** Omissis ****, nato a **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita del 21/10/2004 N. di rep. 70626/31644 Notaio Mario Nicolini di Mantova (MN) trascritto a Mantova il 15/11/2004 nn.16578/9854.

Lo scrivente CTU ha provveduto a richiedere certificato di Stato Civile/Estratto di matrimonio dell'esecutato all'Anagrafe del Comunale di Borgo Mantovano (Comune nel quale il debitore risulta residente) ottenendo esclusivamente il Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia (vd. All. 6).

In merito al regime patrimoniale e alla titolarità dell'immobile pignorato nella Sezione D della Nota di trascrizione dell'atto di compravendita in data 21/10/2004 rep. n. 70626/31644, trascritto a Mantova il 15/11/2004 ai nn. 16578/9854, summenzionato, si legge: "l'anzidetto immobile viene compravenduto nello stato in cui si trova con ogni accessione e pertinenza con gli inerenti diritti e doveri condominiali, usi, comunioni e servitù e con la quota proporzionale dei beni comuni ai condomini. La signora **** Omissis **** coniuge in regime legale dei beni con il compratore all'uopo intervenuta manifesta la propria volontà contraria e che il bene acquistato dal marito entri a far parte di quelli tra loro in comunione il tutto secondo la legislazione cinese".

Per completezza si specifica che, secondo quanto attestato dal Certificato di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Borgo Mantovano (vd. All. 6), la signora **** Omissis ****, sopra citata, è nata a **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare è confinante da Nord e in senso N.E.S.O.:

con vuoto su parti comuni (part. 205/32), con vuoto su parti comuni, con vano scala comune (part. 205/33) e ancora con vuoto su parti comuni, altre ragioni e come meglio in mappa e di fatto.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,80 mq	82,10 mq	1	82,10 mq	3,00 m	3
Terrazza	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	3
Terrazza	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				84,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato, sig. **** Omissis ****, nato a il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, era intestatario della piena proprietà 1/1 del compendio immobiliare oggetto di stima in forza di: atto di compravendita del 21/10/2004 N. di rep. 70626/31644 Notaio Mario Nicolini di Mantova (MN) trascritto a Mantova il 15/11/2004 nn. 16578/9854.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	205	23		A2	3	5	84 mq	284,05 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'unità immobiliare pignorata di cui al presente Lotto è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.



Non è possibile, invece, attestare l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente reperita presso l'Agenzia delle Entrate; in tale planimetria catastale, infatti, è rappresentato un antibagno di separazione tra bagno e cucina, che, di fatto, non esiste; inoltre, la finestra che avrebbe dovuto illuminare l'antibagno in questione risulta tamponata dall'interno.

Per questo motivo, previa autorizzazione del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto alla correzione della planimetria catastale esistente mediante predisposizione di:

- n. 1 scheda DOCFA - variazione accatastamento immobile NCEU Comune di Moglia Fg. 27 mapp. 205/23;
- n. 1 scheda DOCFA - elaborato planimetrico relativo (vd. All. 3.6).

Si precisa che nel nuovo elaborato planimetrico sono stati aggiunti i sub. 32 e 33 (B.C.N.C.), erroneamente non compresi nell'elaborato planimetrico reperito dallo scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate. Si veda All.3.4 - Docfa variazione 2024.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture dell'appartamento sono di livello medio e lo stato di manutenzione è normale, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

Chiedendo delucidazioni al SUE del Comune di Moglia, la responsabile per l'accesso agli atti - geom. Simona Zanella - ha confermato che l'adeguamento / consolidamento antisismico post sisma 2012 è stato realizzato perciò si è giunti al rilascio di Certificato di agibilità sismica e Certificato di collaudo post interventi antisisma.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di stima è inserito in contesto condominiale e pertanto gode di parti comuni. Costituiscono Beni Comuni Non Censibili le unità immobiliari di cui ai seguenti mappali:

- Fg. 27, mapp. 205 sub. 32, Piazza della Libertà, Piano T, B.C.N.C. (cortile, locale caldaia) a tutti i sub. del mapp. 205;
- Fg. 27, mapp. 205 sub. 33, Piazza della Libertà, Piani T-1-2-3-4-5, B.C.N.C. (ingresso, ascensore, vano scale) alle UIU identificate dal sub. 9 al sub. 37 ed ai sub. 302 e 303.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

Nel certificato notarile agli atti si legge: "Si precisa inoltre che sul mappale 205 del Fg. 27 è stata costituita a



favore di "ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA-ENEL", con sede a Roma (RM), codice fiscale 00811720580, una servitù di passo pedonale e carraio, giusta scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Binelli di Gonzaga in data 8 aprile 1993 n. 49716 di repertorio, debitamente registrata e trascritta a Mantova il 27 aprile 1993 ai nn. 3297/2156".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento al terzo piano di fabbricato condominiale ad uso misto di sei piani fuori terra, denominato **** Omissis ****, edificato a fine anni '60 del secolo scorso (1968) e successivamente (2012 - 2016) oggetto di interventi di messa in sicurezza, consolidamento e miglioramento strutturale sismico (vd. capitolo: Regolarità edilizia).

L'accesso all'unità immobiliare pignorata, avviene da Piazza Libertà attraverso parti comuni condominiali (ingresso comune, scale e ascensore).

Nel Collaudo Statico del 2016 agli atti del Comune di Moglia viene descritta la struttura originaria dell'edificio del quale l'appartamento in esame costituisce porzione: una struttura a telaio in cemento armato con solai in latero cemento, murature perimetrali a doppia parete in laterizio con intercapedine, copertura piana impermeabilizzata.

Il documento in questione attesta inoltre che, in seguito ai danneggiamenti causati dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012, tale struttura (a telaio in cemento armato con solai in latero cemento) è stata migliorata mediante l'inserimento di murature armate ed esoscheletro, nonché di fasciature in carbonio, intonaco armato e portale in acciaio.

L'unità abitativa oggetto di stima - esposta a Nord, Est e Sud - si compone di: atrio, soggiorno - pranzo, cucina, bagno, due camere da letto (una matrimoniale e una singola), due balconi.

L'altezza interna dei locali è di ml. 3,00 circa.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: muri interni intonacati e tinteggiati; pavimenti in marmo in soggiorno, atrio/disbrigo e camere da letto; pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica di scarso pregio in cucina e bagno; serramenti esterni (finestre e porte finestra) in legno, con vetrocamera e avvolgibili (tapparelle); porte interne e portoncino d'ingresso di legno. Si nota che la tapparella della cucina non è funzionante e sarà quindi da riparare o sostituire.

Per quanto è stato possibile accertare, il riscaldamento è centralizzato, condominiale. L'unità abitativa è inoltre dotata di impianto di raffrescamento (1 split + unità esterna).

Si presume che gli impianti, sotto traccia, dei quali sono state reperite le certificazioni di conformità presso l'U.T. del Comune di Moglia, siano a norma.

Le finiture dell'appartamento sono di livello medio e lo stato di manutenzione è normale, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

Chiedendo delucidazioni al SUE del Comune di Moglia, la responsabile per l'accesso agli atti - geom. Simona Zanella - ha confermato che l'adeguamento / consolidamento antisismico post sisma 2012 è stato realizzato perciò si è giunti al rilascio di certificato di Agibilità sismica e Certificato di collaudo post interventi antisisma.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera da persone e cose.

In data 12/03/2024, lo scrivente perito chiedeva all'Agenzia delle Entrate verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione in corso di validità per l'unità immobiliare oggetto di stima.

Il messaggio veniva protocollato nella stessa data: "(...) il messaggio di posta elettronica certificata da lei inviato il 12/03/2024 - 11.45 all'indirizzo PEC dell'Agenzia delle Entrate dp.mantova@pce.agenziaentrate.it con oggetto TRIBUNALE DI MANTOVA - RICHIESTA VERIFICA LOCAZIONI AD USO CTU - E.I. 160/23 RGE - **** Omissis **** è stato ricevuto da DIREZIONE PROVINCIALE DI MANTOVA e protocollato in data 12/03/2024 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 21459".

Qualora dovesse pervenire risposta dopo il deposito della perizia di stima, sarà cura del CTU presentare il documento mediante integrazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1970	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cocconcelli Giuseppe	18/10/1970	15353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/10/1970	7955	5383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Suzzara	23/10/1970	1094	113		
Dal 30/10/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/10/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	23/05/1994	4595	3277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		6	359		



Dal 20/01/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione (accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova il 17/07/2017 ai nn. 8372/5305)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/08/2002	10953	6656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				4	392
Dal 21/10/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolini Mario	21/10/2004	70626	31644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/11/2004	16578	9854
		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.

Si precisa che l'atto di provenienza non risulta depositato; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non fornito dall'esecutato, irreperibile. Si precisa che lo scrivente CTU ne ha preso visione presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova.

Per le formalità pregiudizievoli e vincoli od oneri condominiali gravanti sull'immobile pignorato si rimanda agli specifici capitoli del presente elaborato peritale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 15/11/2004
Reg. gen. 16579 - Reg. part. 3951
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 22/04/2010
Reg. gen. 4984 - Reg. part. 2963
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 23/10/2023
Reg. gen. 12858 - Reg. part. 9352
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In Piano di Governo del Territorio vigente per il Comune di Moglia, il complesso edilizio del quale il bene pignorato costituisce porzione ricade in TUC - Tessuto Urbano Consolidato, Zona T3, ovvero

titolo 2 - Disposizioni del Piano delle Regole
Capo 2. Articolazione dei tessuti e degli ambiti

Art. 1 Sistema Urbano (TUC)

2.1.1 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

NAF. Nucleo di Antica Formazione, ovvero tessuto storico consolidato caratterizzato da edifici a cortina omissis



EV. omissis

T1. omissis

T2. omissis

Art. 7 - T3 Tessuto residenziale a corona della città storica composto da aggregazioni condominiali, sviluppato in altezza disomogenea rispetto allo skyline urbano prevalente

3.7.1 Definizione

Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria elevata costituite da tipologie costruttive miste pluripiano, esito di edificazione spontanea, prive di un disegno urbanistico e di tipologie costruttive unitarie.

3.7.2 Obiettivi

Favorire la riqualificazione dei singoli edifici.

3.7.3 Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza.

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale; attività commerciali in esercizi di vicinato; artigianato di servizio

compatibile non molesto; funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della

Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio; sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.

ESCLUSE: attività industriali; attività artigianali moleste o inquinanti, incompatibili con le funzioni residenziali; attività

commerciali in nuove medie e grandi strutture di vendita; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette; attività di stoccaggio

(anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006;

attività moleste e inquinanti in genere; attività agricole; depositi di carburanti. Sono fatte salve le destinazioni d'uso presenti all'entrata in vigore del PGT, per le quali, se fanno parte delle categorie escluse, sono ammessi soli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con la funzione residenziale principale e con quelle complementari.

3.7.4 Fabbricabilità fondiaria, parametri urbanistici

La fabbricabilità fondiaria massima è pari al volume (V) esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio. Ove però questa non raggiunga l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,50 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice massimo. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi. Oltre che dall'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel presente articolo, l'edificazione nel tessuto T3 è regolata anche dai seguenti parametri:

1. Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria;
2. H = altezza massima dell'edificio pari a m 10,50;
3. Hf = altezza massima di facciata pari a m 9,50;
4. N° massimo di piani fuori terra = 3 (autorimesse e sottotetti compresi).

3.7.5 Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti

di cui al presente articolo, di ampliamento.

Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia (cioè di demolizione e ricostruzione) e nuova



costruzione secondo gli
indici e parametri di ambito.

3.7.6 Valutazione di impatto paesistico

Gli interventi ammessi nell'ambito T3 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla

specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.

T4. omissis, come i restanti a seguire.

Si veda All4 - Atti autorizzativi e concessori - PGT Comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Compiendo accesso agli atti presso lo Sportello Unico Destra Secchia, per il fabbricato del quale il bene pignorato costituisce porzione è stata reperita la seguente documentazione:

- * Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili PCE_098_1968 (Prot. 3294) in data 30/08/1968 (COSTRUZIONE FABBRICATO COMPOSTO DA 24 APPARTAMENTI A N. 6 PIANI IN PIAZZA LIBERTA') e Variante (Prot. 1772) in data 17/04/1970;
- * Autorizzazione di Abitabilità Pratica N. 98/1968 con decorrenza dal 12/12/1971;
- * SCIA (Prot. 8305) P.E. 2012/2172MG del 17/11/2012 (MESSA IN SICUREZZA, CONSOLIDAMENTO E MIGLIORAMENTO STRUTTURALE SISMICO PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO LIBERTA');
- * MUTA RCR 13876 (Prot. 8360) del 14/11/2013 (MESSA IN SICUREZZA, CONSOLIDAMENTO E MIGLIORAMENTO STRUTTURALE SISMICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL CONDOMINIO LIBERTA' - ESCLUSE LE PARTI COMUNI);
- * SCIA di variante (Prot. 8505) P.E. 2014/1281MG del 15/10/2014 (PIANO PRIMO E ISOLAMENTO COPERTURA);
- * SCIA di variante (Prot. 9375) P.E. 2015/1136MG del 29/10/2015 (VARIANTE NON SOSTANZIALE RIGUARDANTE LA TRAMATURA DELLE FASCE ORIZZONTALI NEI PROSPETTI E VARIAZIONI DI TAVOLATI AL PIANO TERZO NEGLI APPARTAMENTI N. 36 E 39);
- * Comunicazione di fine lavori trasmessa via PEC in data 16/03/2016 P.E. 2012/2172MG (Prot. 2011 del 18/03/2016);
- * Certificato di Agibilità Sismica (prot. SUAP 2634 del 04/04/2016) 2016/263MGE (AGIBILITA'SISMICA DEFINITIVA E COLLAUDO STATICO CONDOMINIO LIBERTA');
- * APE 04/03/2016 PROT. 2003500003416 CLASSE D.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono state verificate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (MUTA RCR 13876, Prot. 8360, del 14/11/2013 - MESSA IN SICUREZZA, CONSOLIDAMENTO E MIGLIORAMENTO STRUTTURALE SISMICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL CONDOMINIO LIBERTA' - ESCLUSE LE PARTI COMUNI).

In particolare, l'assetto distributivo interno dell'appartamento corrisponde solo parzialmente a quello autorizzato e una delle finestre del bagno è tamponata.

In base alle informazioni ricevute dall'U.T./ SUE del Comune di Moglia in merito all'avvenuta messa in sicurezza, consolidamento e miglioramento strutturale dell'unità immobiliare oggetto di stima, si presume che per la regolarizzazione edilizia sarà necessario adeguare la distribuzione interna dell'abitazione oggetto di stima al progetto autorizzato summenzionato, per il quale è stato poi ottenuto il Certificato di Agibilità Sismica (vd. All. 4 di CTU - Atti autorizzativi, Collaudo, Agibilità e PGT vigente). Prima di procedere a qualsiasi tipo di intervento si invita il futuro acquirente a confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia.

In considerazione di quanto esposto e quindi della necessità di eseguire opere di adeguamento per addivenire alla regolarizzazione edilizia del presente bene, si ritiene prudenzialmente congruo introdurre un abbattimento del Valore di Stima di € 15.000 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.500,00

L'unità immobiliare pignorata fa parte del complesso condominiale denominato Condominio **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, Piazza Libertà 25 - 46024 Moglia.

Amministratore: Rag. Aldo Davide Vecchia



Telefono: 0376 536466
Indirizzo: Via Cavour Benso Camillo, 32, 46029 Suzzara, Mantova (Lombardia)
Cap: 46029
indirizzo email: aldodavide@gmail.com

Per completezza si riporta di seguito estratto di quanto riportato nella documentazione fornita dall'amministrazione condominiale in All. 5

"Consuntivo ripartizioni per unità/anagrafica, esercizio ordinario condominiale 2022/2023 al 30/04/2023",
periodo: 01/05/2022 - 30/04/2023:

**** Omissis ****

Totale gestione - 1.452,99 €; Saldi di fine Es. prec. - 19.712,22 €; Rate versate 667,35 €;

Saldo finale -20.497,86€;

"Prospetto rate raggruppato per anagrafica, esercizio ordinario condominiale 2023/2024 al 30/04/2024",
periodo: 01/05/2023 - 30/04/2024:

**** Omissis ****

Preventivo di gestione - 988,13 €; Saldi di fine Es. prec. - 20.497,86 €; Preventivo totale 21.485,99 €.

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Piazza Libertà, 25, piano 3
In fabbricato condominiale ad uso misto di sei piani fuori terra, sito nel centro dell'abitato di Moglia e denominato **** Omissis ****, appartamento al piano terzo con accesso da Piazza Libertà attraverso parti comuni condominiali (ingresso comune, scale e ascensore). L'appartamento in esame, si compone di: atrio, soggiorno - pranzo, cucina, bagno, due camere da letto (una matrimoniale e una singola), due balconi. Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato. "In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 2018).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 205, Sub. 23, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 58.940,00
La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI
Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone



limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre esaminata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2023 e si è proceduto inoltre alla Consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni a titolo oneroso - Agenzia delle Entrate (2020- 2022, non essendo disponibili i dati per il 2023).

Il valore unitario di 700 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione (sito a Moglia - MN, in posizione centrale), delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moglia (MN) - Piazza Libertà, 25, piano 3	84,20 mq	700,00 €/mq	€ 58.940,00	100,00%	€ 58.940,00
				Valore di stima:	€ 58.940,00

Valore di stima: € 58.940,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Valore finale di stima: € 34.500,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di € 58.940,00.

In ragione della procedura esecutiva in atto, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per spese condominiali insolute: in base alla documentazione fornita dall'amministratore condominiale e



secondo quanto dichiarato dall'amministratore stesso, le spese condominiali insolute per l'anno in corso e il precedente ammontano ad € 3.500 circa; per una descrizione più dettagliata si rimanda al capitolo: "Vincoli od oneri condominiali";

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata e date le caratteristiche del compendio immobiliare, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%;

- per oneri di regolarizzazione urbanistica per le motivazioni espresse nel capitolo: "Regolarità edilizia" € 15.000,00 (Valore di larga massima e prudenziale);

In forza dei deprezzamenti applicati si è ottenuto un Valore finale di stima di € 34.546,00 arrotondato ad € 34.500,00 (diconsi Euro trentaquattromilacinquecento virgola zerozero).

- per lo stato di occupazione si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero; prudenzialmente, allo scopo di verificare in modo certo lo stato di occupazione del bene pignorato, in data 12/3/2024 il CTU inviava PEC all'Agenzia delle Entrate, ricevendo conferma della protocollazione della richiesta al n. 21459. Se la risposta (non ancora pervenuta) da parte dell'Agenzia delle Entrate non dovesse confermare lo stato di occupazione prospettato in perizia, lo scrivente perito provvederà tempestivamente a depositare integrazione in tal senso.

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, non sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per lo stato d'uso e manutenzione: si veda quanto già descritto nella relazione peritale (vd. capitoli: "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Stato conservativo").

- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo (per quanto possibile accertare in base alla documentazione reperita e presente agli atti);

- per lo stato di possesso: si vedano in proposito i capitoli relativi alla Titolarità del bene pignorato.

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.

Mantova, li 04/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lui Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE



- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - OMI
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL3 - VISURA, ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIA
- ✓ Concessione edilizia - ALL4 - ATTI AUTORIZZATIVI, CONCESSIONE, ETC...
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - ISPEZIONE IPOTECARIA / PROVENIENZE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL6 - ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTALI

