
TRIBUNALE DI MANTOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farruggia Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	8
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2019 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T	22

INCARICO

In data 06/09/2019, il sottoscritto Ing. Farruggia Alessio, con studio in Largo Di Porta Pradella, 11 - 46100 - Mantova (MN), email studioingfarruggia@gmail.com, PEC alessio.farruggia@ingpec.eu, Tel. 349 4490401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2019 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 Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

Trattasi di appartamento mansardato al terzo ed ultimo piano in condominio prevalentemente a destinazione residenziale ubicato in Via Gina Bianchi 22 a Pegognaga (MN). L'unità è costituita da un ingresso, un soggiorno con balcone, una cucina indipendente, un disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno. Completa la proprietà un piccolo lotto di terreno (bene 2) di circa 62 mq di pertinenza dell'appartamento.

L'unità immobiliare è di proprietà della signora **** Omissis ****, piena proprietaria per la quota di 1/1. L'immobile è ubicato nella zona centrale di Pegognaga, in prossimità del centro del Comune. La zona è ben dotata di parcheggi e di servizi pubblici oltre che di attività commerciali private.

Trattasi di bene immobile di proprietà di persona fisica; il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro, salvo diverse disposizioni previste dall'Agenzia delle Entrate alla data di alienazione del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Trattasi di piccola porzione di terreno di pertinenza del bene 1 in condominio prevalentemente a destinazione residenziale ubicata in Via Gina Bianchi 22 a Pegognaga (MN).

L'unità immobiliare è di proprietà della signora **** Omissis ****, piena proprietaria per la quota di 1/1. L'immobile è ubicato nella zona centrale di Pegognaga, in prossimità del centro del Comune. La zona è ben dotata di parcheggi e di servizi pubblici oltre che di attività commerciali private.

Trattasi di bene immobile di proprietà di persona fisica; il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro, salvo diverse disposizioni previste dall'Agenzia delle Entrate alla data di alienazione del bene.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'ext art. 567 c.p.c. risulta mancante della visura catastale; il sottoscritto perito ha provveduto ad effettuare la visura catastale storica e ad allegarla alla presente perizia (Allegato 4).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

La documentazione prevista dall'ext art. 567 c.p.c. risulta mancante della visura catastale; il sottoscritto perito ha provveduto ad effettuare la visura catastale storica e ad allegarla alla presente perizia (Allegato 4).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

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)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

L'appartamento confina a nord-est e a nord-ovest con corte comune; a sud-est con ragioni o altri aventi causa e corte comune; a sud-ovest con vano scala e ragioni o altri aventi causa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Il terreno confina a nord-est con mappale 436 a nord-ovest con corte comune; a sud-est con mappale 362; a sud-ovest con mappale 438.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,01 mq	133,16 mq	1,00	133,16 mq	2,40 m	3
Balcone scoperto	3,36 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				134,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature ed opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante misure grafiche della planimetria catastale reperita e mediante misure di controllo direttamente rilevate dallo scrivente Perito Estimatore in fase di sopralluogo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	62,00 mq	62,00 mq	0,18	11,16 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale, opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante misure grafiche della mappa catastale reperita e mediante misure di controllo direttamente rilevate dallo scrivente Perito Estimatore in fase di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1978 al 27/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 102, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Piano 3
Dal 27/12/1988 al 17/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 102, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 266,49 Piano 3
Dal 17/02/2005 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 102, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 135 mq Rendita € 266,49 Piano 3

Per maggiori ed ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 4.
Si precisa che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1978 al 27/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 437

		Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 62 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,61
Dal 27/12/1988 al 17/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 437 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 62 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,61
Dal 17/02/2005 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 437 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 62 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,61

Per maggiori ed ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 4.
Si precisa che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	102	19		A2	1	6	135 mq	266,49 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	437				Seminativo	1	62 mq	0,81 €	0,61 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 17/07/2019, la signora **** Omissis **** risultava legittimamente proprietaria dell'immobile per il diritto di proprietà di 1/1.

La signora **** Omissis **** risulta, nei registri dell'Ufficio Anagrafe di Pegognaga(MN), cancellata per irreperibilità ad accertamento dal 28/01/2019 (Allegato 13).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 17/07/2019, la signora **** Omissis **** risultava legittimamente proprietaria dell'immobile per il diritto di proprietà di 1/1.

La signora **** Omissis **** risulta, nei registri dell'Ufficio Anagrafe di Pegognaga(MN), cancellata per irreperibilità ad accertamento dal 28/01/2019 (Allegato 13).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

Non risultano patti da segnalare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Non risultano patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

L'immobile, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 21/11/2019, risultava libero ed era in sufficienti condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

L'immobile, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 21/11/2019, risultava libero ed era in sufficienti condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

L'unità immobiliare è ubicata al terzo piano in edificio condominiale. Condivide pertanto il vano scala ed il cortile esterno che conduce allo spazio esterno di proprietà esclusiva (bene 2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra. Condivide pertanto il cortile esterno con le altre unità immobiliari di medesima destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

Non risultano indicate servitù o altri vincoli come da dichiarazione resa da parte venditrice nell'atto di compravendita di provenienza (Allegato 09).

Non risultano presenti procedure di esproprio per pubblica utilità a carico del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Non risultano indicate servitù o altri vincoli come da dichiarazione resa da parte venditrice nell'atto di compravendita di provenienza (Allegato 09).

Non risultano presenti procedure di esproprio per pubblica utilità a carico del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

Edificio:

- Struttura portante verticale : mista laterizio portante tipo doppio uni e cemento armato;
- Struttura portante orizzontale : solai in laterocemento;
- Struttura di copertura : copertura a falde in laterocemento con impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole di laterizio;
- Tamponamento : muratura in mattoni forati intonacata.

Appartamento mansardato al piano terzo:

- Pareti interne : intonacate a malta civile e tinteggiate;
- Pavimenti e battiscopa : ceramica con battiscopa coordinato.
- Rivestimenti : piastrelle di ceramica formato quadrato.
- Serramenti esterni : serramenti in legno con vetro singolo.
- Oscuranti : tapparelle.
- Serramenti interni : porte interne in legno.
- Impianto elettrico: sotto traccia inizi anni 1980, quadro elettrico, prese per forza motrice e punti luce con interruttori, da revisionare e mettere a norma prima del prossimo utilizzo.
- Impianto idrico : lavandino con miscelatore, water, doccia.

- Impianto di riscaldamento : autonomo con radiatori a gas.
- Impianto di condizionamento : presente canalizzato.
- Altri impianti : impianto gas, tv digitale terrestre.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Terreno di piccole dimensioni di pertinenza del bene 1, destinato a seminativo (possibile utilizzo come orto), pianeggiante.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero da persone. Sono presenti ancora diversi effetti personali e mobili di chi lo ha occupato in passato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero da persone. E' presente una struttura mobile fatiscente, facilmente smontabile, che costituisce riparo per piccoli veicoli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

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.

Dalle risultanze della relazione legale notarile (ex art. 567 c.p.c.) a firma Dott. Andrea Zuccarello Marcolini notaio di Messina (riportata integralmente nell'Allegato 7), si evince quanto segue:

anteriamente al ventennio dalla data di pignoramento, il bene in oggetto era di proprietà di:

1- **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario per 1/2 in comunione legale dei beni e **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per 1/2 in comunione legale dei beni per aver acquistato il bene dal signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** con atto di compravendita in data 27 dicembre 1988 n. 34560/7313 di repertorio dottor Bellutti Natale, trascritto a Mantova in data 12 gennaio 1989 ai n.ri 461/351;

2- con atto a rogito notaio dottor Binelli Mario effettuato in data 17 febbraio 2005, n. 93976/17948 di repertorio, trascritto a Mantova in data 25 febbraio 2005 ai n.ri 2854/1886 (Allegato 8) il bene in oggetto veniva acquistato dalla signora **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1 bene personale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

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.

Dalle risultanze della relazione legale notarile (ex art. 567 c.p.c.) a firma Dott. Andrea Zuccarello Marcolini notaio di Messina (riportata integralmente nell'Allegato 7), si evince quanto segue:

anteriamente al ventennio dalla data di pignoramento, il bene in oggetto era di proprietà di:

1- **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario per 1/2 in comunione legale dei beni e **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per 1/2 in comunione legale dei beni per aver acquistato il bene dal signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** con atto di compravendita in data 27 dicembre 1988 n. 34560/7313 di repertorio dottor Bellutti Natale, trascritto a Mantova in data 12 gennaio 1989 ai n.ri 461/351;

2- con atto a rogito notaio dottor Binelli Mario effettuato in data 17 febbraio 2005, n. 93976/17948 di repertorio, trascritto a Mantova in data 25 febbraio 2005 ai n.ri 2854/1886 (Allegato 8) il bene in oggetto veniva acquistato dalla signora **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1 bene personale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 25/02/2005
Reg. gen. 2855 - Reg. part. 600
Importo: € 149.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.000,00



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 07/08/2019
Reg. gen. 10280 - Reg. part. 6872
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



L'elenco aggiornato delle formalità è integralmente riportato nell'Allegato 08 a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 25/02/2005
Reg. gen. 2855 - Reg. part. 600
Importo: € 149.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.000,00



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 07/08/2019

Reg. gen. 10280 - Reg. part. 6872

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

L'elenco aggiornato delle formalità è integralmente riportato nell'Allegato 08 a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

Il Piano del Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN) attualmente vigente individua l'immobile oggetto di pignoramento in zona "Tessuto urbano consolidato - Art. PDR 61 Urbanizzato "B" prevalentemente residenziale a trasformazione libera o coordinata".

La destinazione d'uso principale è quella residenziale. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e ampliamento nel rispetto degli indici riportati dalla norma (Allegato 6)

Il bene in questione, essendo un'unità residenziale , è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

Nell'Allegato 6 viene riportato lo stralcio delle NTA con particolare attenzione all'Art. PdR 61 che riporta le finalità, le destinazioni d'uso consentite e i criteri ed accorgimenti da seguire in caso di interventi edilizi sul patrimonio edilizio preesistente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

Il Piano del Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN) attualmente vigente individua l'immobile oggetto di pignoramento in zona "Tessuto urbano consolidato - Art. PDR 61 Urbanizzato "B" prevalentemente residenziale a trasformazione libera o coordinata".

La destinazione d'uso principale è quella residenziale. (Allegato 6)

Il bene in questione, essendo pertinenza di un'unità residenziale , è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

Nell'Allegato 6 viene riportato lo stralcio delle NTA con particolare attenzione all'Art. PdR 61 che riporta le finalità, le destinazioni d'uso consentite e i criteri ed accorgimenti da seguire in caso di interventi edilizi sul patrimonio edilizio preesistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

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

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in forza di regolare licenza di costruzione n. 62 del 20/04/1976. I lavori sono iniziati in data 28/04/1976 ed ultimati in data 15/04/1978. A seguito del verbale di ispezione tecnico sanitario del 05/06/1978 è stato rilasciata dal Comune di Pegognaga l'autorizzazione all'abitabilità in data 07/06/1978 riferita a tutti gli appartamenti eccetto le mansarde. L'appartamento in mansarda oggetto di perizia è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 168 del 24/05/1988, a cui ha fatto seguito il certificato di agibilità n. 168 rilasciato dal Comune di Pegognaga il 23/01/1989.

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 21/11/2019 è stata accertata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia in sanatoria che ha legittimato la trasformazione delle mansarde in appartamenti mansardati agibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO 3

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 900,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile risulta essere gestito dall'Amministratore.

A seguito di colloquio telefonico e di successiva richiesta scritta per posta elettronica, l'Amministratore ha indicato una spesa media di gestione annua per l'appartamento ed il terreno (bene 2) della signora **** Omissis **** che si aggira attorno a 450,00 €.

Alla data di redazione della perizia, grava un debito della signora **** Omissis **** nei confronti del condominio che si aggira attorno ai 5.724,00 €.

La normativa attuale prevede che, in caso di morosità, il futuro acquirente debba fronteggiare un esborso economico pari al massimo alle due ultime annualità consolidate. Dal momento che non è possibile conoscere con esattezza l'importo maturato al momento del futuro passaggio di proprietà lo

scrivente Perito ritiene di apportare una riduzione del valore di stima del lotto unico per un importo forfettario di € 900,00, invitando il futuro acquirente a contattare preventivamente l'Amministratore per conoscere l'importo esatto che dovrà versare delle spese condominiali effettivamente sostenute nell'arco degli ultimi due anni di esercizio per l'appartamento ed il terreno (bene 2) oggetto di stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GINA BIANCHI 22, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 900,00

L'immobile risulta essere gestito dall'Amministratore .

A seguito di colloquio telefonico e di successiva richiesta scritta per posta elettronica, l'Amministratore ha indicato una spesa media di gestione annua per il terreno e per l'appartamento (bene 1) della signora **** Omissis **** che si aggira attorno a 450,00 €.

Alla data di redazione della perizia, grava un debito della signora **** Omissis **** nei confronti del condominio che si aggira attorno ai 5.724,00 €.

La normativa attuale prevede che, in caso di morosità, il futuro acquirente debba fronteggiare un esborso economico pari al massimo alle due ultime annualità consolidate. Dal momento che non è possibile conoscere con esattezza l'importo maturato al momento del futuro passaggio di proprietà lo scrivente Perito ritiene di apportare una riduzione del valore di stima del lotto unico per un importo forfettario di € 900,00, invitando il futuro acquirente a contattare preventivamente l'Amministratore per conoscere l'importo esatto che dovrà versare delle spese condominiali effettivamente sostenute nell'arco degli ultimi due anni di esercizio per il terreno e l'appartamento (bene 1) oggetto di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3
Trattasi di appartamento mansardato al terzo ed ultimo piano in condominio prevalentemente a destinazione residenziale ubicato in Via Gina Bianchi 22 a Pegognaga (MN). L'unità è costituita da un ingresso, un soggiorno con balcone, una cucina indipendente, un disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno. Completa la proprietà un piccolo lotto di terreno (bene 2) di circa 62 mq di pertinenza dell'appartamento. L'unità immobiliare è di proprietà della signora **** Omissis ****, piena proprietaria per la quota di 1/1. L'immobile è ubicato nella zona centrale di Pegognaga, in prossimità del centro del Comune. La zona è ben dotata di parcheggi e di servizi pubblici oltre che di attività commerciali private.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 102, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 88.306,00

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima Market Comparison Approach che considera tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute da immobili di caratteristiche simili: posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nel capitolo "Vincoli od oneri condominiali", l'importo perizia del lotto unico comprendente i due beni stimati, viene decurtato di Euro 900,00 relativi a due annualità di gestione condominiale valutati sugli ultimi bilanci approvati dall'Assemblea Condominiale, oltre ad un'ulteriore riduzione del 10% per lo stato complessivo di manutenzione e conservazione del lotto.

L'importo di stima finale del lotto unico, che comprende il bene 1 ed il bene 2, risulta pari a € 85.194,40 arrotondato a € 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T
Trattasi di piccola porzione di terreno di pertinenza del bene 1 in condominio prevalentemente a destinazione residenziale ubicata in Via Gina Bianchi 22 a Pegognaga (MN). L'unità immobiliare è di proprietà della signora **** Omissis ****, piena proprietaria per la quota di 1/1. L'immobile è ubicato nella zona centrale di Pegognaga, in prossimità del centro del Comune. La zona è ben dotata di parcheggi e di servizi pubblici oltre che di attività commerciali private.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 437, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 7.354,44

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima Market Comparison Approach che considera tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute da immobili di caratteristiche simili: posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nel capitolo "Vincoli od oneri condominiali", l'importo perizia del lotto unico comprendente i due beni stimati, viene decurtato di Euro 900,00 relativi a due annualità di gestione condominiale valutati sugli ultimi bilanci approvati dall'Assemblea Condominiale, oltre ad un'ulteriore riduzione del 10% per lo stato complessivo di manutenzione e conservazione del lotto.

L'importo di stima finale del lotto unico, che comprende il bene 1 ed il bene 2, risulta pari a € 85.194,40 arrotondato a € 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano 3	134,00 mq	659,00 €/mq	€ 88.306,00	100,00%	€ 88.306,00
Bene N° 2 - Terreno Pegognaga (MN) - Via Gina Bianchi 22, piano T	11,16 mq	659,00 €/mq	€ 7.354,44	100,00%	€ 7.354,44
Valore di stima:					€ 95.660,44

Valore di stima: € 95.660,44

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	900,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima Market Comparison Approach che considera tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute da immobili di caratteristiche simili: posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nel capitolo "Vincoli od oneri condominiali", l'importo perizia del lotto unico comprendente i due beni stimati, viene decurtato di Euro 900,00 relativi a due annualità di gestione condominiale valutati sugli ultimi bilanci approvati dall'Assemblea Condominiale, oltre ad un'ulteriore riduzione del 10% per lo stato complessivo di manutenzione e conservazione del lotto.

L'importo di stima finale del lotto unico, che comprende il bene 1 ed il bene 2, risulta pari a € 85.194,40 arrotondato a € 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00).

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

Mantova, li 13/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Farruggia Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 08/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 Planimetria catastale (Aggiornamento al 08/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 Estratto di mappa (Aggiornamento al 08/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 Visure catastali storiche (Aggiornamento al 08/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 08/12/2019)

- ✓ Altri allegati - Allegato 06 Strumenti urbanistici vigenti (Aggiornamento al 08/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 Certificato notarile integrale (Aggiornamento al 08/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 Elenco aggiornato formalità e nota di trascrizione atto di provenienza (Aggiornamento al 12/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 Atto di compravendita di provenienza (Aggiornamento al 08/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 Stima immobili con il Metodo MCA Market Comparison Approach - Valori OMI (Aggiornamento al 13/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 Perizia versione privacy (Aggiornamento al 13/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 Check-list perizia (Aggiornamento al 08/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 Certificato di residenza storico ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (Aggiornamento al 08/12/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 Elenco identificativi catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 08/12/2019)

