

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanini Guido Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 01/03/2024, il sottoscritto Geom. Zanini Guido Andrea, con studio in Via P. Mattarella, 17 - 46029 - Suzzara (MN), email guidoandreazanini@alice.it, PEC guidoandrea.zanini@geopec.it, Tel. 380 4796918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Primo Maggio, 21, piano T-1

Capannone artigianale con area di pertinenza esclusiva, ad uso di laboratorio e magazzino, con uffici e servizi

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e riguarda l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di persona giuridica;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato in quanto trattasi di persona giuridica.

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

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 19 di San Giorgio Bigarello, al piano terra: p.lla 276, p.lla 190 (Via Primo Maggio) su due lati, p.lla 265.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Blocco uffici piano terra	58,34 mq	67,54 mq	2	135,08 mq	0,00 m	T
Blocco uffici piano primo	34,76 mq	44,65 mq	2	89,30 mq	2,83 m	1
Ripostiglio, scala, spogliatoio e bagno	20,06 mq	23,04 mq	1,5	34,56 mq	0,00 m	T
Ripostiglio piano primo	41,81 mq	46,60 mq	0,30	13,98 mq	2,92 m	1
Magazzino	147,72 mq	153,70 mq	1	153,70 mq	4,50 m	T
Laboratorio	461,32 mq	475,37 mq	1	475,37 mq	4,50 m	T
Tettoia	56,66 mq	57,56 mq	0,3	17,27 mq	2,50 m	T
Area cortiva	642,79 mq	642,79 mq	0,02	12,86 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				932,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				932,12 mq		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati in sede di sopralluogo è stato esperito il rilievo geometrico.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1990 al 12/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266 Categoria C3 Piano PT-1
Dal 12/03/1997 al 20/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266 Categoria C3 Piano PT-1
Dal 20/08/1999 al 16/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266 Categoria C3 Piano PT-1
Dal 16/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266 Categoria C3 Cl.6, Cons. 784 Rendita € 809,80 Piano PT-1
Dal 09/11/2015 al 05/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266 Categoria C3 Cl.6, Cons. 784 Superficie catastale 776 mq Rendita € 809,80 Piano PT-1
Dal 05/02/2016 al 20/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266 Categoria C3 Cl.6, Cons. 784 Superficie catastale 776 mq Rendita € 809,80 Piano PT-1
Dal 20/03/2018 al 08/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266 Categoria C3 Cl.6, Cons. 784 Superficie catastale 776 mq Rendita € 809,80 Piano PT-1
Dal 08/06/2018 al 27/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266 Categoria C3 Cl.6, Cons. 784 Superficie catastale 776 mq Rendita € 809,80 Piano PT-1
Dal 27/06/2019 al 03/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266 Categoria C3 Cl.6, Cons. 784 Superficie catastale 776 mq Rendita € 809,80

		Piano PT-1
Dal 03/08/2020 al 07/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266 Categoria C3 Cl.6, Cons. 784 Superficie catastale 776 mq Rendita € 809,80 Piano PT-1
Dal 07/08/2024 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 266, Sub. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 754 Superficie catastale 871 mq Rendita € 778,81 Piano PT-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per il periodo 30/08/1990-16/12/1999 si è indicato fittiziamente che il bene era in "Categoria C/3" in quanto l'informazione è richiesta obbligatoriamente da "procedure.it", ma non è fornita dalla visura storica catastale per immobile.

Reca la certificazione notarile agli atti della procedura: "[...Omissis...]" quanto oggetto della presente relazione, alla data del 09/02/2024, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) Foglio 19 Particella 266 Natura C3 Classe 6 Consistenza 784
mq Totale: 776 mq Totale escluse aree scoperte 776 mq Rendita catastale Euro 809,80 Indirizzo VIA PRIMO MAGGIO n. 21 piano T-1

in ditta a: **** Omissis **** proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2020 in atti dal 03/08/2020 (n.013258/2020)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2016 in atti dal 05/02/2016 (n.005140/2016)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 16/12/1999 in atti dal 16/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DIS002.90/1999)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 30/08/1990 (n. 30/1988)"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE	19	266	1	C3	6	754	871 mq ^e	778,81 €	PT-1	
---------------------	----	-----	---	----	---	-----	---------------------	----------	------	--

Corrispondenza catastale

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle vigenti scritture censuarie catastali.

A seguito di sopralluogo si è riscontrato che il bene risultava difforme dalla mappa catastale e dalla scheda planimetrica depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate per i principali motivi di seguito indicati:

- parete divisoria tra laboratorio e magazzino: sono stati demoliti e rimossi parte della muratura ed il portone;
- il portone interno di comunicazione tra ingresso e magazzino è stato murato;
- al piano primo il ripostiglio si estende con una piccola appendice anche al di sopra dell'accesso alla scala, appendice non rappresentata in planimetria;
- rappresentazione in mappa della sagoma del fabbricato difforme (più ampia) rispetto allo stato dei luoghi;
- presenza sul retro dell'edificio, lato nordovest, di un'ampia tettoia in ferro non indicata nella mappa catastale né nella scheda planimetrica.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale della mappa e della scheda planimetrica.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio risulta in mediocre stato conservativo. Si osservano in particolare:

- infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura nell'ufficio al piano primo;
- infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura in più punti del laboratorio al piano terra;
- copertura in Eternit (l'elaborato peritale allegato all'atto di provenienza del 08/06/2018 reca "Tutta la costruzione - si tratta di 4 campate di capannone - è coperta con solai inclinati con manti di lastre ondulate in fibro-cemento ('Eternit') che sono da sostituire o inertizzare. Durante la ricerca per la compilazione della presente perizia, lo scrivente estimatore ha reperito un documento tecnico - una 'Valutazione dello stato di conservazione della copertura' a firma del **** Omissis **** della ditta **** Omissis **** in data 20/11/2015 [...Omississ...] - in cui, considerato lo stato di conservazione e vetustà delle lastre di fibrocemento, si sostiene necessaria l' 'Esecuzione della bonifica entro 3 anni'");
- assenza del generatore di calore;
- utenze staccate dalle reti pubbliche;
- presenza di alcune fessurazioni e lesioni murarie in corrispondenza della giunzione del corpo uffici (parte realizzata in un secondo tempo, in ampliamento della costruzione originaria) col capannone prefabbricato che comporteranno per la nuova proprietà l'onere di procedere quanto prima a verifiche strutturali da commissionare a un tecnico laureato per accertare la serietà di tali lesioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

Trattasi di capannone artigianale con area di pertinenza esclusiva edificato ed ampliato alla fine degli anni ottanta, localizzato nell'area artigianale del Comune di San Giorgio Bigarello, a breve distanza dal casello autostradale di Mantova Nord (A22 - Autostrada del Brennero).

L'immobile costituisce un lotto d'angolo localizzato tra due diramazioni della stessa Via Primo Maggio ed è accessibile dal lato sudoccidentale tramite passo carrabile senza numero civico e cancello pedonale al civico n. 21 mentre dal lato sudorientale è accessibile da ulteriore passo carrabile senza numero civico.

Il bene è realizzato in struttura prefabbricata in cemento armato precompresso a quattro campate, con tamponamenti perimetrali prevalentemente in pannelli prefabbricati di c.a.p. e in parte in muratura intonacata e tinteggiata, con copertura in tegoli di cemento armato a sezione di "pi-greco" e sovrastante finitura in lastre ondulate di cemento-amianto ("Eternit").

La pavimentazione è prevalentemente di tipo industriale in battuto di calcestruzzo, le finestre sono del tipo a nastro U-glass vi è presenza di ulteriori lucernari a correre realizzati mediante lastre ondulate traslucide collocate sulla falda nordorientale della copertura.

L'area pertinenziale esterna è in parte sistemata con pavimentazione in calcestruzzo, in parte con pavimentazione in blocchetti colorati di calcestruzzo per esterni ed è parzialmente sistemata con vegetazione (alberi e siepi). La proprietà è delimitata verso la pubblica via e verso la proprietà confinante a nordest da muretta con sovrastante ringhiera metallica ad elementi verticali, mentre verso il confine nordoccidentale in parte con muretta con sovrastanti pannelli a griglie metalliche e in parte con recinzione cieca prefabbricata in calcestruzzo. Quest'ultimo tipo di recinzione delimita due lati di una tettoia metallica con copertura in lastre di lamiera ondulata, ricavata sul retro del capannone artigianale.

Il fabbricato è prevalentemente composto da spazio ad uso laboratorio e magazzino, con la presenza di un blocco interno, nella porzione meridionale dello stabile, dedicata al corpo di fabbrica per servizi igienici e spogliatori ed uffici, questi ultimi su due piani fuori terra.

In particolare il bene presenta il seguente schema distributivo: al piano terra ingresso, due locali ad uso ufficio, bagno con antibagno, ripostiglio, spogliatoio con bagno e doccia, laboratorio artigiano, magazzino; al piano primo ufficio con bagno e antibagno, ripostiglio.

Gli uffici ai due piani presentano pavimentazione piastrellata, pareti divisorie in muratura finite con intonaci e tinteggiature. Spogliatoi e servizi igienici sono regolarmente rivestiti in piastrelle.

Presenti l'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, quello di riscaldamento negli uffici tramite ventilconvettori della "Galletti" al piano primo, radiatore metallico a parete al piano terra, un ventilconvettore industriale della "Galletti" a soffitto nel magazzino, predisposizione per generatore di calore (questo assente) con camino in acciaio inox montato fuori traccia sulla facciata sudorientale del fabbricato, scaldacqua elettrico, acquedotto, fognatura comunale, gas metano (si precisa che gli allacciamenti sono presenti, ma le utenze sono state chiuse).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1999 al 08/06/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Bertolucci	20/08/1999	32366	8684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/08/1999	10028	6741
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	26/08/1999	635	
Dal 08/06/2018	**** Omissis ****	Atto di aumento di capitale sociale di società a responsabilità limitata riservato ai soci e a società terza mediante conferimento di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampaolo Fabbi	08/06/2018	78071	28554
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	14/06/2018	7680	4844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Reca la certificazione notarile agli atti della procedura: "[...] Si segnala: - atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 20.03.2018 Numero di repertorio 77861/28416 Notaio **** Omissis **** Sede MANTOVA trascritto il 27/03/2018 nn. 3842/2462 da **** Omissis **** in **** Omissis ****"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 09/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 31/05/2017
Reg. gen. 6151 - Reg. part. 861
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Pierpaolo Barosi
Data: 23/05/2017
N° repertorio: 18193
N° raccolta: 6187
Note: Reca la certificazione notarile agli atti della procedura: "Grava su San Giorgio di Mantova Foglio 19 Particella 266"

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 09/02/2024
Reg. gen. 1653 - Reg. part. 1221
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 18/01/2024 Rep. n. 123 emesso dal Tribunale di Mantova. La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "Si precisa che l'immobile oggetto della presente formalità, ad oggi censito nel comune di San Giorgio Bigarello, era in precedenza censito al comune di San Giorgio di Mantova, come riportato nell'atto di pignoramento. Grava su San Giorgio Bigarello Foglio 19 Particella 266"

NORMATIVA URBANISTICA

Con la Legge regionale n. 28 del 28.12.2018 l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello".

Attualmente risulta vigente il Piano per il Governo del Territorio dell'ex Comune di San Giorgio di Mantova.

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio dell'ex Comune di San Giorgio di Mantova classifica il bene in argomento all'interno del centro abitato in parte quale "AECOC1 - Ambiti economici consolidati a prevalenza produttiva (Uf 0,70 mq/mq)" ed in parte quale "Strade".

Risulta infatti evidente dal raffronto tra la cartografia urbanistica e quella catastale che la porzione perimetrale

della proprietà adiacente alla pubblica via non è ricompresa nella campitura degli ambiti "AECOC1", ma bensì in quella di diversa colorazione destinata alla viabilità.

Con istanza del 25/07/2024 lo scrivente chiedeva chiarimenti al Comune, che riscontrava in data 09/08/2024 con prot. 15217/2024 informando che "la rappresentazione attuale riportata sul P.G.T. è imprecisa" e che la destinazione urbanistica "AECOC 1" è da intendersi estesa all'intera proprietà (si allega).

Il Documento di Piano del vigente Piano per il Governo del Territorio dell'ex Comune di San Giorgio di Mantova classifica altresì il compendio in argomento all'interno di "Aree di attenzione archeologica".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, risulta che l'immobile oggetto di procedura è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 44 prot. n. 44/87 del 30/04/1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a **** Omissis **** per la "Costruzione di un capannone artigianale";
- Concessione edilizia n. 106 prot. n. 104/87 del 13/10/1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a **** Omissis **** per la "Variante nella costruzione di capannone";
- Autorizzazione all'agibilità del 02/02/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a **** Omissis **** per la "Costruzione di nuovo edificio adibito ad uso capannone artigianale per fabbro con ufficio e servizi";
- Concessione edilizia n. 47 prot. n. 43/88 del 31/05/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a **** Omissis **** per "Ampliamento di capannone artigianale";
- Concessione edilizia n. 4 prot. n. 154/89 del 27/01/1990 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a **** Omissis **** per "Variante nella costruzione di capannone artigianale";
- Autorizzazione all'agibilità del 01/10/1990 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a **** Omissis **** per "Ampliamento edificio esistente adibito ad uso magazzino con uffici e servizi annesso a laboratorio artigianale".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è unito al titolo di provenienza ("Atto di aumento di capitale sociale di società a responsabilità limitata riservato ai soci e a società terza mediante conferimento di immobili" del 08/06/2018), che si allega.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- parete divisoria tra laboratorio e magazzino: sono stati demoliti e rimossi parte della muratura ed il portone;
- il portone interno di comunicazione tra ingresso e magazzino è stato murato;
- al piano primo il ripostiglio (soppalco) si estende con una piccola appendice anche al di sopra dell'accesso alla scala;
- presenza sul retro dell'edificio, lato nordovest, di un'ampia tettoia in ferro realizzata in assenza di titolo edilizio.

La tettoia in ferro realizzata in assenza di titolo edilizio dovrà necessariamente essere rimossa, tanto per la sua precarietà strutturale ed assenza di garanzie di tenuta in caso di forti eventi avversi (ad esempio in caso di abbondante nevicata), quanto anche per l'assenza del consenso dei confinanti espresso a mezzo di convenzione regolarmente trascritta (infatti le Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale dispongono all'art. 2 -pag. 12- che "[...] E' altresì ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di: [...] - nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni tra privati confinanti trascritte nei pubblici registri immobiliari e purché eseguite nel rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al D.M. 1444/68; [...]").

Si stimano presuntivamente i costi di rimozione in € 2.000,00.

Si ritiene che quant'altro invece riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., al netto delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34, considerando che le opere realizzate senza titolo non comportino aumento del valore venale del compendio e che quindi la sanzione applicabile possa ricondursi alla minima rispetto ai valori indicati dalla norma (misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro).

Si ritiene pertanto che le ulteriori irregolarità rilevate siano complessivamente regolarizzabili con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Primo Maggio, 21, piano T-1
Capannone artigianale con area di pertinenza esclusiva, ad uso di laboratorio e magazzino, con uffici e servizi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 266, Sub. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 245.300,00
PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il

seguente valore unitario: €/mq 420,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 420,00-5%= €/mq 399,00.

Per quanto riguarda la copertura in Eternit si ritiene di non detrarre l'intero costo presunto per la sua rimozione e smaltimento dal valore di stima dell'immobile, ma di detrarre la sola somma di € 20.000,00 (l'elaborato peritale allegato all'atto di provenienza del 08/06/2018 stimava tale costo in complessivi € 35.000,00), in quanto, per incentivare le aziende a rimuovere e bonificare l'amianto, lo Stato e le Regioni prevedono delle agevolazioni fiscali e finanziarie a cadenza annuale, inoltre il Bando ISI INAIL che viene pubblicato annualmente prevede un contributo a fondo perduto del 65% per la bonifica ed il rifacimento delle coperture in amianto.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- l'arrotondamento finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale San Giorgio Bigarello (MN) - Via Primo Maggio, 21, piano T-1	932,12 mq	290,00 €/mq	€ 270.314,80	100,00%	€ 245.300,00
				Valore di stima:	€ 245.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si precisa in ordine alla cronistoria catastale dei beni oggetto di perizia che "Procedure.it" impone l'indicazione del periodo (riportato nella prima colonna dei tabulati) con precisazione sia della data iniziale che di quella finale. Quanto sopra ha indotto lo scrivente a riportare quale termine ultimo della cronistoria dei dati catastali di tutti i beni la data fittizia del 24/09/2024 (scelta in quanto trattasi di scadenza non casuale ma della data di prossima Udienda).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti del procedimento, lo scrivente effettuava le ispezioni catastali al fine del riscontro dell'eventuale completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, nonché della dovuta acquisizione dell'opportuna documentazione e della scheda planimetrica catastale. Il perito dava così avvio alla redazione del presente elaborato, in riscontro al quesito giudiziale espresso. Conduceva verifiche presso i competenti uffici di Agenzia delle Entrate per l'accertamento della presenza di contratti con istanza in data 14/03/2024.

Attivava in data 21/03/2024 il procedimento di accesso agli atti e documenti amministrativi rilasciati e/o detenuti dal Comune di competenza al fine di acquisire i titoli edilizi riguardanti il compendio pignorato e, in data 04/04/2024 effettuava il formale accesso.

Accedeva al compendio oggetto di procedimento per il sopralluogo ed i rilievi di rito che venivano esperiti in data 23/05/2024 alle ore 9:30.

A seguito delle irregolarità accertate, in data 18/06/2024 richiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione all'esecuzione dell'aggiornamento catastale del compendio, che veniva concessa in pari data.

In data 04/07/2024 alle ore 9:00 effettuava il sopralluogo per lo svolgimento di ulteriori rilievi finalizzati all'aggiornamento catastale.

Dopo aver verificato che lo strumento urbanistico comunale vigente attribuiva a una piccola porzione del bene la destinazione urbanistica di "Strada", con istanza del 25/07/2024 chiedeva chiarimenti al Comune al fine di accertare se il bene pignorato fosse interessato da procedure espropriative per pubblica utilità in corso o in programmazione. Il Comune riscontrava in data 09/08/2024 informando che "la rappresentazione attuale riportata sul P.G.T. è imprecisa", che la destinazione urbanistica "AECOC 1" è da intendersi estesa all'intera proprietà e confermando altresì "l'inesistenza di procedure espropriative per pubblica utilità in corso o in programmazione".

Al fine dell'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri (punto n. 13 del quesito giudiziale) si rimanda alla documentazione catastale, ai rilievi fotografici, che si uniscono alla presente. Parimenti si allegano la separata descrizione dei lotti formati secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (punto n. 14 del quesito) ed una versione della perizia osservante la Direttiva 07/02/08 del Garante per la protezione dei dati personali (punto n. 15 del quesito), nonché la richiesta scheda di controllo (check list in formato .pdf) ed il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (punto n. 16 del quesito).

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.

Suzzara, li 12/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zanini Guido Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL 01 - Scheda di controllo 17-2024
- ✓ Altri allegati - ALL 02 - Riassuntivo catastali beni periziati
- ✓ Altri allegati - ALL 03 - Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - ALL 04 - Documentazione catastale iniziale
- ✓ Altri allegati - ALL 05 - Documentazione catastale aggiornata

- ✓ Altri allegati - ALL 06 - Verifica contratti in corso sui beni
- ✓ Altri allegati - ALL 07 - Titolo di provenienza 2018
- ✓ Altri allegati - ALL 08 - Titoli edilizi
- ✓ Altri allegati - ALL 09 - Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - ALL 10 - Verifiche urbanistiche e su procedure di esproprio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Primo Maggio, 21, piano T-1

Capannone artigianale con area di pertinenza esclusiva, ad uso di laboratorio e magazzino, con uffici e servizi

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 266, Sub. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Con la Legge regionale n. 28 del 28.12.2018 l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello". Attualmente risulta vigente il Piano per il Governo del Territorio dell'ex Comune di San Giorgio di Mantova. Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio dell'ex Comune di San Giorgio di Mantova classifica il bene in argomento all'interno del centro abitato in parte quale "AECOC1 - Ambiti economici consolidati a prevalenza produttiva (Uf 0,70 mq/mq)" ed in parte quale "Strade". Risulta infatti evidente dal raffronto tra la cartografia urbanistica e quella catastale che la porzione perimetrale della proprietà adiacente alla pubblica via non è ricompresa nella campitura degli ambiti "AECOC1", ma bensì in quella di diversa colorazione destinata alla viabilità. Con istanza del 25/07/2024 lo scrivente chiedeva chiarimenti al Comune, che riscontrava in data 09/08/2024 con prot. 15217/2024 informando che "la rappresentazione attuale riportata sul P.G.T. è imprecisa" e che la destinazione urbanistica "AECOC 1" è da intendersi estesa all'intera proprietà (si allega). Il Documento di Piano del vigente Piano per il Governo del Territorio dell'ex Comune di San Giorgio di Mantova classifica altresì il compendio in argomento all'interno di "Aree di attenzione archeologica". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Primo Maggio, 21, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 266, Sub. 1, Categoria C3	Superficie	932,12 mq
Stato conservativo:	Il compendio risulta in mediocre stato conservativo. Si osservano in particolare: - infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura nell'ufficio al piano primo; - infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura in più punti del laboratorio al piano terra; - copertura in Eternit (l'elaborato peritale allegato all'atto di provenienza del 08/06/2018 reca "Tutta la costruzione - si tratta di 4 campate di capannone - è coperta con solai inclinati con manti di lastre ondulate in fibro-cemento ('Eternit') che sono da sostituire o inertizzare. Durante la ricerca per la compilazione della presente perizia, lo scrivente estimatore ha reperito un documento tecnico - una 'Valutazione dello stato di conservazione della copertura' a firma del **** Omissis **** della ditta **** Omissis **** in data 20/11/2015 [...Omississ...] - in cui, considerato lo stato di conservazione e vetustà delle lastre di fibrocemento, si sostiene necessaria l' 'Esecuzione della bonifica entro 3 anni'); - assenza del generatore di calore; - utenze staccate dalle reti pubbliche; - presenza di alcune fessurazioni e lesioni murarie in corrispondenza della giunzione del corpo uffici (parte realizzata in un secondo tempo, in ampliamento della costruzione originaria) col capannone prefabbricato che comporteranno per la nuova proprietà l'onere di procedere quanto prima a verifiche strutturali da commissionare a un tecnico laureato per accertare la serietà di tali lesioni.		
Descrizione:	Capannone artigianale con area di pertinenza esclusiva, ad uso di laboratorio e magazzino, con uffici e servizi		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 31/05/2017

Reg. gen. 6151 - Reg. part. 861

Importo: € 480.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 240.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo Barosi

Data: 23/05/2017

N° repertorio: 18193

N° raccolta: 6187

Note: Reca la certificazione notarile agli atti della procedura: "Grava su San Giorgio di Mantova Foglio 19 Particella 266"

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 09/02/2024

Reg. gen. 1653 - Reg. part. 1221

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 18/01/2024 Rep. n. 123 emesso dal Tribunale di Mantova. La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "Si precisa che l'immobile oggetto della presente formalità, ad oggi censito nel comune di San Giorgio Bigarello, era in precedenza censito al comune di San Giorgio di Mantova, come riportato nell'atto di pignoramento. Grava su San Giorgio Bigarello Foglio 19 Particella 266"