

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodighiero Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.000,00</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 27/09/2023, il sottoscritto Arch. Rodighiero Mauro, con studio in Via Tito Speri, 25 - 46100 - Mantova (MN), email mauro.rodighiero@4piu2architetti.it, PEC mauro.rodighiero@archiworldpec.it, Tel. 338 3486844, Fax 0376 327934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2023 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 Mantova (MN) - Piazza dei Mille, 19

## DESCRIZIONE

---

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 12/02/2024 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento bilocale sito al piano terra di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale.

Il fabbricato è posto nel centro urbano di Mantova, in via Piazza dei Mille n. 19.

Nello stesso lotto di vendita si inserisce anche la soffitta pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva.

Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica Piazza, al piano stradale si rileva la pavimentazione in ciotoli ed un marciapiede in spaccato di porfido.

La strada di accesso è a senso unico di marcia e confina con gli spazi destinati esclusivamente ai pedoni.

La vendita del bene non 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.

### ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO

Con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 del C.P.C. in data 27/09/2023, il G.E. ha nominato lo scrivente Arch. Mauro Rodighiero quale esperto estimatore e altresì ha nominato il Direttore dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Mantova quale custode dei beni pignorati.

I nominati, ciascuno per il proprio ruolo, hanno accettato l'incarico affidato.

Lo scrivente in data 30/09/2023.

A causa di difficoltà ad accedere ai locali lo scrivente tecnico ha richiesto in data 11/01/2024 una proroga dei termini per la consegna della sua perizia.

In data 12/02/2024 è stato eseguito accesso al bene pignorato; all'atto del sopralluogo, era presente l'inquilino abitante l'appartamento in proprietà all'esecutato pertanto l'accesso non è stato forzoso.

L'appartamento risultava arredato, ed abitato da una persona senza alcun contratto di affitto presente agli atti.

Si rimanda a quanto riportato nell'atto di compravendita a firma del notaio Dott. Omero Araldi in data 17/07/2019 riguardante gli immobili oggi oggetto di escuzione:

"Le parti precisano che il presente atto è esente da IVA in base all'art. 10 n. 8 bis del D.P.R. 26.10.1972 n. 633 (introdotto dal D.L. n. 223/2006 convertito nella legge n. 248/2006 e successive modifiche) trattandosi di cessione di immobile abitativo effettuata da parte di impresa che non vi ha eseguito lavori di costruzione o ristrutturazione."

Pertanto, la vendita immobiliare, inerente le unità immobiliari pignorate ed in argomento non sarà soggetta ad IVA.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza dei Mille, 19

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## 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)

---

## CONFINI

---

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento di cui al presente bene:

- ragioni del Fg.55 Mapp.381 Sub.304 (vano scala comune);
- ragioni del Fg.55 Mapp.382;
- ragioni del Fg.55 Mapp.381 Sub.305;
- ragioni del Fg.55 Mapp.381 Sub.324 (area cortiva).

Il locale soffitta al piano secondo:

- ragioni del Fg. 55 Mapp. 381 sub. 301 locale soffitta di altra proprietà;
- ragioni del Fg.55 Mapp.381 Sub.304 (distribuzione comune)
- ragioni del Fg. 55 Mapp. 381 sub. 302 locale soffitta di altra proprietà.

---

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	3,30 m	terra
Soffitta	9,00 mq	10,50 mq	0,20	2,10 mq	1,80 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,10 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1922	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 27,00 Piano T-2
Dal 01/01/1992 al 19/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-2
Dal 19/10/2005 al 17/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-2
Dal 17/10/2014 al 26/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 87,80 Piano T-2
Dal 26/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 26/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T-2
Dal 26/01/2016 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 232,41

		Piano T-2
Dal 06/04/2017 al 07/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T-2
Dal 17/07/2019 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T-2
Dal 05/08/2019 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T-2
Dal 15/06/2022 al 19/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 381, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	381	2		A3	3	3	51 mq	232,41 €	T-2	

### Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare di cui al presente bene risulta identificata e denunciata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali; all'atto del sopralluogo eseguito in data 12/02/2023, non sono state riscontrate differenze tra la planimetria catastale Prot.n. MN0006291 del 26/01/2015.

Ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, si ritiene pertanto si possa riferirsi alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali Prot.n. MN0006291 del 26/01/2015.

## PRECISAZIONI

---

Il bene in argomento, all'atto del sopralluogo avvenuto in data 12/02/2023, risultava occupato senza alcun contratto di affitto registrato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo (12/02/2023) l'immobile pignorato, la cui costruzione è ante 1930 (prima istanza edilizia rinvenuta) e presentava uno stato conservativo generale sufficiente.

Le superfici interne non palesano gravi problematiche evidenti come muffe, infiltrazioni o intonaci ammalorati. I serramenti sia interni che esterni risultano sufficientemente conservati.

## PARTI COMUNI

---

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un complesso edilizio plurifamiliare e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. L'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere quindi i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti all'art. 1117 del c.c. e dai titoli di provenienza.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come riportato nell'atto di compravendita redatto dal notaio Omero Araldi in data 17/07/2019 riguardante gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

"Quanto in oggetto è preso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti inerenti, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere.

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo. La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali"

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'oggetto del pignoramento, come si è potuto constatare durante il sopralluogo effettuato in data 12/02/2024, risulta essere costituito da un' appartamento e dalla soffitta di pertinenza inseriti in un complesso condominiale sito in Piazza dei Mille a Mantova.

Nel dettaglio, l'unità residenziale si colloca al piano terreno con accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via attraversando un portone ed un cortiletto interno comune. Al piano secondo si trova la soffitta di pertinenza all'abitazione ricavata nel locale sottotetto.

Dal vano scala comune si accede alla unità residenziale, l'ingresso avviene direttamente nel locale giorno con cucina, con apertura sul fronte verso il cortile comune a ovest, proseguendo si accede alla camera da letto con apertura sullo stesso fronte del soggiorno, ad est della stanza da letto si trova un antibagno e un bagno con apertura (alta) sul fronte est.

Tutti i locali, ad esclusione dell'antibagno, sono areati ed illuminati naturalmente ed hanno altezza interna pari a circa 3,30 m.

Riguardo la struttura dell'immobile si rilevano pareti esterne costituite da mattoni di laterizio; solai in con struttura in legno.

Si rilevano le seguenti finiture:

- pareti intonacate, con finiture al civile, successivamente tinteggiate;
- pavimentazione in gres;
- battiscopa in gres;
- rivestimenti della zona cucina e del bagno in gres;
- serramenti interni costituiti da porte di legno;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera;
- bancali e soglie in marmo;
- servizio igienico dotato di lavabo, doccia, water e bidet.

Riguardo agli impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento a pavimento collegati a caldaia murale esterna a parete;
- termoarredo nel bagno;
- impianto idro-sanitario con sistema di distribuzione sottotraccia;
- impianto elettrico con sistema di distribuzione sottotraccia;
- impianto televisivo e telefonico;
- impianto citofonico.

La soffitta è un locale ricavato nel sottotetto, pertanto con copertura in andamento, chiuso da una porta di legno a doghe sprovvisto di finiture e di impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene in argomento, all'atto del sopralluogo avvenuto in data 12/02/2024, risultava abitato da persone senza alcun titolo. In data 22/02/2024 si è effettuata visura presso gli uffici della Agenzia delle Entrate di Mantova da cui è emerso che per gli immobili oggetto di esecuzione non risultano contratti di locazione o comodato registrati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1961 al 19/10/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Lodigiani	27/05/1961	7756	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1961	3761	2673
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/10/2005 al 06/04/2017	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			19/10/2005			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Mantova	06/04/2006	5832	3261	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 06/04/2017 al 17/07/2019	**** Omissis ****	<b>atto giudiziario</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Tribunale di Mantova	06/04/2017			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Mantova	20/06/2017	6972	4441	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 17/07/2019 al 19/05/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		notaio Araldi Romero	17/07/2019	89198	26280	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Mantova	30/07/2019	9791	6552	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Agenzia del Territorio di Mantova il 16/02/2018  
Reg. gen. 2037 - Reg. part. 289  
Importo: € 100.688,84  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 06/02/2018  
N° repertorio: 458
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Agenzia del Territorio di Mantova il 01/07/2019  
Reg. gen. 8101 - Reg. part. 1165  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 27/04/2019  
N° repertorio: 1475
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Agenzia del Territorio di Mantova il 02/05/2023  
Reg. gen. 4966 - Reg. part. 719  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 21/04/2023  
N° repertorio: 483

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Agenzia del Territorio di Mantova il 19/09/2019  
Reg. gen. 11359 - Reg. part. 7570  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **verbale pignoramento**  
Trascritto a Agenzia del Territorio di Mantova il 28/06/2023  
Reg. gen. 7800 - Reg. part. 5732  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, nonché il fabbricato stesso, in relazione alla zona di P.G.T. vigente.

Dalla Relazione al Piano delle Regole si è quindi verificato che l'area nella quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, nello strumento urbanistico vigente, appartiene a A3 - Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco - normate dall'art. D13 e D16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle

Regole - Tale articolo definisce i parametri edificatori per tale ambito.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di reperimento dell'atto di compravendita di tali immobili datato 17/07/2019 si riporta quanto dichiarato nell'atto notarile al paragrafo "Prescrizioni urbanistiche":

"Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, la parte alienante, edotta sulle responsabilità penali cui si va incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara che:

- l'edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata prima del 1° settembre 1967;
- sono state eseguite opere di sistemazione con Licenza di Costruzione in data 17 aprile 1967 n. 11271/66 di prot.;
- opere di manutenzione straordinaria con D.I.A. in data 7 marzo 2006 PG 6400/2006;
- in seguito non sono state realizzate ulteriori opere per le quali fossero necessarie autorizzazioni o concessioni."

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi e di presa visione degli stessi in data 28/12/2023 presso gli archivi comunali si rilevano le stesse pratiche edilizie citate nell'atto di compravendita.

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame della planimetria catastale prot. MN0006291 del 26/01/2015 agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali, nonché dal sopralluogo effettuato in data 12/02/2024 al fine di definire la conformità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla rappresentazione della planimetria catastale succitata ed alle risultanze delle autorizzazioni edilizie depositati agli atti del Comune di Mantova.

### ***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.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si rileva la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come previsto dalla L. 90/2013, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Omero Araldi in data 17/07/2019 relativo agli immobili individuati catastalmente al Fg. 55 Part. 381 subalterno 2. Da Tale documento, registrato dal tecnico Paola Ferrari in data 27/01/2015 valido quindi sino alla data del 27/01/2025, si evince che l'immobile ricade in classe energetica G con indice Eph pari a 329,14 Kw h/mq a.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare risulta essere inserita in un complesso residenziale denominato "Condominio dei Mille", attualmente amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da cui il sottoscritto tecnico ha reperito i seguenti dati:

- Millesimi di proprietà Generale area cortiva 121,83/1000
- Millesimi di proprietà Generale tetto 127,37/1000
- Millesimi di proprietà Generale fogne 181,04/1000
- Millesimi di proprietà Generale acqua 44/1000

Lo stesso amministratore comunica che l'unità ha maturato un debito nei confronti del condominio quantificato, alla fine dell'anno 2023, in euro 860,62.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza dei Mille, 19  
Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 12/02/2024 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento bilocale sito al piano terra di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale. Il fabbricato è posto nel centro urbano di Mantova, in via Piazza dei Mille n. 19. Nello stesso lotto di vendita si inserisce anche la soffitta pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica Piazza, al piano stradale si rileva la pavimentazione in ciotoli ed un marciapiede in spaccato di porfido. La strada di accesso è a senso unico di marcia e confina con gli spazi destinati esclusivamente ai pedoni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 381, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 37.170,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Piazza dei Mille, 19	53,10 mq	700,00 €/mq	€ 37.170,00	100,00%	€ 37.170,00
				Valore di stima:	€ 37.170,00

Valore di stima: € 37.170,00

### Deprezamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Spese condominiali insolute	860,62	€

**Valore finale di stima: € 36.000,00**

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 19/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rodighiero Mauro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - inquadramento territoriale dei beni
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale (Aggiornamento al 30/09/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 26/01/2015)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura immobile (Aggiornamento al 30/09/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica dell'immobile (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 04/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verifica contratti di affitto registrati (Aggiornamento al 22/02/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto PGT
- ✓ Concessione edilizia (Aggiornamento al 17/04/1967)
- ✓ Concessione edilizia (Aggiornamento al 28/03/2006)
- ✓ Atto di provenienza (Aggiornamento al 17/07/2019)
- ✓ Altri allegati - documentazione condominiale (Aggiornamento al 31/12/2023)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ Altri allegati - foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali
- ✓ Altri allegati - Scheda di controllo esecuzioni immobiliari

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza dei Mille, 19  
Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 12/02/2024 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento bilocale sito al piano terra di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale. Il fabbricato è posto nel centro urbano di Mantova, in via Piazza dei Mille n. 19. Nello stesso lotto di vendita si inserisce anche la soffitta pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica Piazza, al piano stradale si rileva la pavimentazione in ciotoli ed un marciapiede in spaccato di porfido. La strada di accesso è a senso unico di marcia e confina con gli spazi destinati esclusivamente ai pedoni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 381, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, nonché il fabbricato stesso, in relazione alla zona di P.G.T. vigente. Dalla Relazione al Piano delle Regole si è quindi verificato che l'area nella quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, nello strumento urbanistico vigente, appartiene a A3 - Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco - normate dall'art. D13 e D16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole - Tale articolo definisce i parametri edificatori per tale ambito.

**Prezzo base d'asta: € 36.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Piazza dei Mille, 19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 381, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	53,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo (12/02/2023) l'immobile pignorato, la cui costruzione è ante 1930 (prima istanza edilizia rinvenuta) e presentava uno stato conservativo generale sufficiente. Le superfici interne non palesano gravi problematiche evidenti come muffe, infiltrazioni o intonaci ammalorati. I serramenti sia interni che esterni risultano sufficientemente conservati.		
<b>Descrizione:</b>	Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 12/02/2024 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento bilocale sito al piano terra di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale. Il fabbricato è posto nel centro urbano di Mantova, in via Piazza dei Mille n. 19. Nello stesso lotto di vendita si inserisce anche la soffitta pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica Piazza, al piano stradale si rileva la pavimentazione in ciotoli ed un marciapiede in spaccato di porfido. La strada di accesso è a senso unico di marcia e confina con gli spazi destinati esclusivamente ai pedoni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		