

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodighiero Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2023 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.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 10/01/2024, 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 16/01/2024 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 Marcaria (MN) - via Levata

## DESCRIZIONE

---

Dalla documentazione posta agli atti si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere composto da una unità immobiliare residenziale, sita nel Comune di Marcaria (MN), in via Levata con accesso dal nr. 5. L'unità abitativa si colloca in un fabbricato retrostante ad un complesso di edifici a cortina edilizia continua lungo via Levata. Via Levata è una strada a doppio senso di marcia di collegamento all'abitato di Marcaria a quello di Acquanegra sul Chiese.

I locali si affacciano su area cortiliva, sulla quale prospettano altre unità immobiliari, l'area è recintata e con unico accesso dalla pubblica via attraversando un percorso di proprietà privata identificato catastalmente al Fg. 33 Part. 80.

L'abitazione principale, disposta su due piani (terra e primo) risulta in continuità, ma non direttamente collegata alla cantina pertinenziale, posta al piano terreno, inserita in un corpo adiacente all'abitazione ma accessibile solo attraversando altre proprietà.

In generale, l'ambito urbano nel quale è localizzata l'unità abitativa in argomento è dotato dei principali sottoservizi ed urbanizzazioni.

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 10/01/2024, 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 16/01/2024.

In data 26/03/2024 è stato eseguito accesso al bene pignorato. All'atto del sopralluogo, l'esecutato non era presente ma ha delegato un familiare affinché si potesse accedere ai locali.

L'appartamento risultava arredato.

### NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che: - trattasi di unità immobiliare residenziale;

- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione del fabbricato;
  - non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
  - dall'atto di provenienza risulta che il bene immobile in oggetto è pervenuto all' esecutato, come persona fisica, divenuto titolare della piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta, per la quota di 1/1.
- 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 Marcaria (MN) - via Levata

## 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (abitazione) identificata catastalmente al Fg. 33 mappale 81 sub. 302:

- ragioni del mappale 81 del foglio 33;
- ragioni del mappale 91 del foglio 33;
- ragioni del mappale 100 del foglio 33;
- ragioni del mappale 98 subalterno 302 del foglio 33;
- ragioni del mappale 98 subalterno 303 del foglio 33;
- ragioni del mappale 77 del foglio 33;
- cantina pertinenziale di cui al subalterno 303.

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (cantina) identificata catastalmente al Fg. 33 mappale 81 sub. 303:

- ragioni del mappale 81 del foglio 33;

- abitazione principale di cui all subalterno 302;
- ragioni del mappale 98 subalterno 303 del foglio 33;
- ragioni del mappale 77 del foglio 33.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	29,20 mq	34,50 mq	1	34,50 mq	2,70 m	terra
portico	1,75 mq	2,30 mq	0,95	2,18 mq	2,70 m	terra
Cantina	9,30 mq	12,60 mq	0,20	2,52 mq	2,70 m	terra
Abitazione primo piano	27,12 mq	30,60 mq	1	30,60 mq	2,85 m	primo
Soffitta	8,80 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	1,37 m	primo
Terrazza	49,30 mq	53,60 mq	0,15	8,04 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,24 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1985 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 81, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 0,45 Piano T-1 Graffato 98
Dal 01/01/1994 al 13/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 81, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 184,38 Piano T-1 Graffato 98
Dal 13/01/1996 al 20/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 81, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 184,38 Piano T-1 Graffato 98
Dal 20/02/2003 al 30/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 81, Sub. 301

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 198,84 Piano T-1 Graffato 98/301
Dal 30/04/2003 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 81, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 19.884,00 Piano T-1 Graffato 98/301
Dal 09/11/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 81, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 198,84 Piano T-1 Graffato 98/301
Dal 09/11/2015 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 81, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 198,84 Piano T-1 Graffato 98/301
Dal 02/05/2024 al 04/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 81, Sub. 302 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 198,84 Piano T-1 Graffato 98/304

Lo scrivente ha ritenuto di aggiornare la planimetria catastale del fabbricato riconducibile alla denuncia di Variazione del 02/05/2024, prot. MN0045211 redatta dal sottoscritto tecnico al fine di ottenere una corretta rappresentazione catastale dei luoghi.

In tale variazione è stata costituita l'unità immobiliare definita al foglio 33 particella 81 subalterno 303 costituita dalla cantina pertinenziale non direttamente collegata alla residenza di cui al foglio 33 particella 81 subalterno 302 legata alla particella 98 subalterno 304.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	81	302		A3	3	3.5	84 mq	198,84 €	T-1	98/304

	33	81	303		C2	1	9	13 mq	7,44 €	T	
--	----	----	-----	--	----	---	---	-------	--------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare di cui al presente bene risulta identificata e denunciata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali; Tuttavia, all'atto del sopralluogo eseguito in data 26/03/2024, sono state riscontrate differenze tra la planimetria catastale datata 20/02/2003 e lo stato dei luoghi, nel dettaglio si rilevano:

- differenze dimensionali nella rappresentazione dei locali;
- la mancata rappresentazione del locale sottotetto al piano primo.

Lo scrivente ha pertanto ritenuto di aggiornare la planimetria catastale del fabbricato riconducibile alla denuncia di Variazione del 02/05/2024, prot. MN0045211 redatta dal sottoscritto tecnico al fine di ottenere una corretta rappresentazione catastale dei luoghi.

Ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, si ritiene si possa riferirsi alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali Prot.n. MN0045211 del 02/05/2024. Si precisa che l'aggiornamento catastale redatto dal sottoscritto tecnico, costituisce documento necessario per la sola conformità catastale. Tale atto, quindi, non è abilitante in merito alle eventuali difformità edilizie riscontrate.

### **PRECISAZIONI**

---

Si precisa:

- che l'immobile è raggiungibile solo attraversando il mappale 80 di altra proprietà;
- che l'area cortiliva frontistante l'ingresso alla abitazione è di pertinenza al mappale 98 di altra proprietà;
- che la cantina pertinenziale è accessibile solo attraversando immobili di altra proprietà;
- che tutte le utenze sono collegate alla abitazione adiacente ed intestate ad altre persone.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato si presentava in discreto stato di conservazione:

Non si rilevano infiltrazioni o macchie da umidità sulle pareti e sulle coperture dell'abitazione; si rileva invece un diffuso scrostamento degli strati superficiali pittorici e dell'intonaco nelle porzioni basse dei parapetti in muratura della terrazza.

### **PARTI COMUNI**

---

Come riportato nell'atto di compravendita, datato 30/04/2003 a firma del notaio Acquaroni, avente come oggetto gli immobili oggetto di pignoramento:

"l'immobile in oggetto viene trasferito nello statto di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, impianto, fisso e seminfisso, servitù attive e passive."

Si rimanda alle precisazioni elencate nel capitolo dedicato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si rilevano servitù di passaggio sulle particella 80 e 98 del foglio 33 necessarie per accedere alla proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'oggetto del pignoramento, come si è potuto constatare al momento del sopralluogo effettuato in data 26/03/2024, risulta essere costituito da una unità abitativa e dalla cantina di pertinenza.

Entrambe le unità sono raggiungibili solo attraversando un cortile su cui insistono diverse proprietà; tale cortile è collegato alla pubblica via attraversando un ampio portone carrabile.

L'unità immobiliare pignorata individuata è disposta su due piani: piano terra e primo a cui si aggiunge il locale cantina posto in continuità ma accessibile solo attraversando la proprietà confinante.

L'accesso alla residenza avviene attraversando un piccolo portico, entrando si trova subito un bagno finestrato, la scala di collegamento al piano ed una stanza da letto con apertura prospiciente verso un portico esterno di altra proprietà.

Salendo al piano, una ampia zona giorno con copertura in andamento, si apre su una grande terrazza scoperta e confina con un piccolo locale ricavato nel sottotetto dotato di lucernario a tetto.

Tutti i vani costituenti tale abitazione sono areati ed illuminati naturalmente, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presentano in buono stato conservativo e di manutenzione.

Tornando all'esterno, attraversando un portico ed una autorimessa di altra proprietà, è possibile raggiungere la cantina, ottenuta riducendo la dimensione della camera da letto al piano terreno. La cantina è un ambiente chiuso da una porta a soffietto, privo di finestrate, con piano di calpestio più basso rispetto alla adiacente autorimessa. Le sue pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è con struttura in legno a vista ed il pavimento ha manto di finitura in gres; si rileva la presenza dell'impianto elettrico con punto luce unico centrale.

Le finiture interne all'abitazione sono costituite da:

- pareti con intonaco, finitura al civile, successivamente tinteggiate;
- pavimenti in gres e battiscopa in legno;
- rivestimenti cucina e bagno in gres;
- serramenti interni costituiti da porte in legno ad anta battente;
- i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera
- portoncino di ingresso blindato rivestito in legno.
- scala di collegamento tra piano terra e primo con pedata ed alzata in marmo;
- servizio igienico dotato di lavabo, bidet, water e doccia, aeroilluminato naturalmente;
- solai di piano in laterocemento;
- copertura con struttura a vista in legno.

Per quanto riguarda gli impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento con terminali a radiatori metallici riscaldati da una caldaia pensile marca "Beretta" posta in cucina che provvederebbe anche alla produzione di acqua calda sanitaria ma oggi è dichiarata come non funzionante;
- impianto idro-sanitario con tubazioni sottotraccia;
- impianto televisivo.

Il parente del proprietario che mi ha accompagnato nel sopralluogo abita nella abitazione adiacente; dichiara



che tutte le utenze di pertinenza alla abitazione sono intestate a lui e che tutti i contatori sono collocati presso la sua residenza.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile al momento del sopralluogo in data 26/03/2024 risultava utilizzato dall'esecutato e dai suoi familiari.

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 30/04/2003 al 21/12/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Acquaroni Mauro	30/04/2003	18583	3171
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova - Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	06/05/2003	4384	
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 03/04/2009  
Reg. gen. - - Reg. part. 777  
Importo: € 427.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 285.000,00

N° repertorio: 40998

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 14/04/2023  
Reg. gen. - - Reg. part. 605  
Importo: € 134.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 67.200,00  
N° repertorio: 18584  
Note: Si rinnova ipoteca del 06/05/2003 al n. 1451 di formalità.

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 21/12/2023  
Reg. gen. 15932 - Reg. part. 11605  
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. Tuttavia, 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, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a - nucleo storico - tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato - normata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Come dichiarato nell'atto di compravendita a firma del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* redatto in data 30/04/2003 di cui se ne riporta un estratto: "ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47, che le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967. Essa garantisce che successivamente a tale data non sono stati eseguiti interventi edilizi per i quali fossero necessarie licenze, concessioni o autorizzazioni fatta eccezione per i lavori per i quali venne rilasciata concessione n. 70/93 e presentata D.I.A. il 16 gennaio 2001 n. 751 prot."

In occasione dell'accesso ai documenti amministrativi effettuato in data 09/04/2024, sono state rinvenute le stesse istanze edilizie citate.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

#### VERIFICA CONFORMITÀ' EDILIZIO-URBANISTICA

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame delle planimetrie di progetto, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme al progetto autorizzato. Nel dettaglio, si rilevano differenze nelle dimensioni dei locali e nella creazione del locale "sottotetto" al piano primo.

Gli abusi, sono giudicati sanabili, è pertanto possibile regolarizzare lo stato attuale dell'immobile agli atti tecnico-amministrativi presso il Comune di Viadana, in osservanza delle norme vigenti, pagando l'idonea sanzione. I costi per adempiere alle necessarie procedure amministrative ovvero tecniche e per la sanzione dovuta per norma, sono complessivamente quantificati in misura non superiore ad € 8.000,00 circa.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcaria (MN) - via Levata  
Dalla documentazione posta agli atti si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere composto da una unità immobiliare residenziale, sita nel Comune di Marcaria (MN), in via Levata con accesso dal nr. 5. L'unità abitativa si colloca in un fabbricato retrostante ad un complesso di edifici a cortina edilizia continua lungo via Levata. Via Levata è una strada a doppio senso di marcia di collegamento all'abitato di Marcaria a quello di Acquanegra sul Chiese. I locali si affacciano su area cortiliva, sulla quale prospettano altre unità immobiliari, l'area è recintata e con unico accesso dalla pubblica via attraversando un percorso di proprietà privata identificato catastalmente al Fg. 33 Part. 80. L'abitazione principale, disposta su due piani (terra e primo) risulta in continuità, ma non direttamente collegata alla cantina pertinenziale, posta al piano terreno, inserita in un corpo adiacente all'abitazione ma accessibile solo attraversando altre proprietà. In generale, l'ambito urbano nel quale è localizzata l'unità abitativa in argomento è dotato dei principali sottoservizi ed urbanizzazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 81, Sub. 302, Categoria A3, Graffato 98/304 - Fg. 33, Part. 81, Sub. 303, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 40.120,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marcaria (MN) - via Levata	80,24 mq	500,00 €/mq	€ 40.120,00	100,00%	€ 40.120,00
				Valore di stima:	€ 40.120,00

Valore di stima: € 40.120,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 30.000,00**

Si apportano decurtazioni al valore dell'immobile necessarie:

- alla regolarizzazione degli abusi rilevati, si stima una spesa di 8.000,00 €;
- alla realizzazione degli allacci necessari a rendere indipendente l'immobile, si stima una spesa di 2.500,00 €.

Il valore così calcolato degli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è quantificato in (arrotondati) complessivi 30.000,00 €.

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 02/05/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - inquadramento geografico dei beni
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per soggetto ante variazione (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ante variazione (Aggiornamento al 20/02/2003)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per soggetto post variazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - post variazione
- ✓ Concessione edilizia - 70/93 (Aggiornamento al 13/11/1993)
- ✓ Concessione edilizia - D.I.A. prot. 751/2001 (Aggiornamento al 16/01/2001)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 30/04/2003)
- ✓ Estratti di mappa - estratto PGT
- ✓ Altri allegati - verifica contratti affitto/comodato (Aggiornamento al 22/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ Altri allegati - riassunto identificativi catastali
- ✓ Altri allegati - scheda di controllo esecuzioni immobiliari

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcaria (MN) - via Levata  
Dalla documentazione posta agli atti si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere composto da una unità immobiliare residenziale, sita nel Comune di Marcaria (MN), in via Levata con accesso dal nr. 5. L'unità abitativa si colloca in un fabbricato retrostante ad un complesso di edifici a cortina edilizia continua lungo via Levata. Via Levata è una strada a doppio senso di marcia di collegamento all'abitato di Marcaria a quello di Acquanegra sul Chiese. I locali si affacciano su area cortiliva, sulla quale prospettano altre unità immobiliari, l'area è recintata e con unico accesso dalla pubblica via attraversando un percorso di proprietà privata identificato catastalmente al Fg. 33 Part. 80. L'abitazione principale, disposta su due piani (terra e primo) risulta in continuità, ma non direttamente collegata alla cantina pertinenziale, posta al piano terreno, inserita in un corpo adiacente all'abitazione ma accessibile solo attraversando altre proprietà. In generale, l'ambito urbano nel quale è localizzata l'unità abitativa in argomento è dotato dei principali sottoservizi ed urbanizzazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 81, Sub. 302, Categoria A3, Graffato 98/304 - Fg. 33, Part. 81, Sub. 303, Categoria C2  
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. Tuttavia, 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, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a - nucleo storico - tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato - normata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale.

**Prezzo base d'asta: € 30.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marcaria (MN) - via Levata		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 81, Sub. 302, Categoria A3, Graffato 98/304 - Fg. 33, Part. 81, Sub. 303, Categoria C2	<b>Superficie</b>	80,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato si presentava in discreto stato di conservazione: Non si rilevano infiltrazioni o macchie da umidità sulle pareti e sulle coperture dell'abitazione; si rileva invece un diffuso scrostamento degli strati superficiali pittorici e dell'intonaco nelle porzioni basse dei parapetti in muratura della terrazza.		
<b>Descrizione:</b>	Dalla documentazione posta agli atti si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere composto da una unità immobiliare residenziale, sita nel Comune di Marcaria (MN), in via Levata con accesso dal nr. 5. L'unità abitativa si colloca in un fabbricato retrostante ad un complesso di edifici a cortina edilizia continua lungo via Levata. Via Levata è una strada a doppio senso di marcia di collegamento all'abitato di Marcaria a quello di Acquanegra sul Chiese. I locali si affacciano su area cortiliva, sulla quale prospettano altre unità immobiliari, l'area è recintata e con unico accesso dalla pubblica via attraversando un percorso di proprietà privata identificato catastalmente al Fg. 33 Part. 80. L'abitazione principale, disposta su due piani (terra e primo) risulta in continuità, ma non direttamente collegata alla cantina pertinenziale, posta al piano terreno, inserita in un corpo adiacente all'abitazione ma accessibile solo attraversando altre proprietà. In generale, l'ambito urbano nel quale è localizzata l'unità abitativa in argomento è dotato dei principali sottoservizi ed urbanizzazioni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo in data 26/03/2024 risultava utilizzato dall'esecutato e dai suoi familiari. 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.		