

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonelli Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 6.000,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Antonelli Dario, con studio in Via Conciliazione, 11 - 46100 - Mantova (MN), email [studiotecnicoantonelli1@gmail.com](mailto:studiotecnicoantonelli1@gmail.com), PEC [dario.antonelli@archiworldpec.it](mailto:dario.antonelli@archiworldpec.it), Tel. 3450567975, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2024 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 San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Vecchio 147, piano T - 1°

## DESCRIZIONE

---

Il bene pignorato è sito nel Comune di San Benedetto Po, località Mirasole in Strada Argine Vecchio 147, strada che si snoda lungo l'argine del Po in aperta campagna.

L'appartamento è inserito in un edificio di due piani fuori terra ed è posto al primo e ultimo piano, praticamente si tratta di un sottotetto. Vi si accede da una scala esterna, di proprietà, che conduce all'ingresso / soggiorno, indi ad una stanza, catastalmente indicata come camera da letto ma essendo "cieca" non possiede i requisiti igienico - sanitari per essere tale, indi al bagno ed alla camera da letto.

L'immobile pignorato è di piena proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugato in regime di separazione dei beni.

L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e statiche, in particolare la scala di accesso che sembra debba collassare.

Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/10/2023.

Custode delle chiavi: I.V.G. di Mantova

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Vecchio 147, piano T - 1°



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Non risulta allegato alla Certificazione Notarile l' estratto di mappa che il sottoscritto ha provveduto a scaricarlo telematicamente.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il bene pignorato confina a nord con le p.lle n. 48 e 49, ad est con p.lla n. 60, a sud con area cortiva comune ed oltre strada Argine Vecchio ed a est con p.lla n. 47.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Scala	5,00 mq	5,00 mq	0,5	2,50 mq	0,00 m	Terra - Primo
Abitazione	64,00 mq	71,50 mq	1	71,50 mq	2,75 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



In base alla certificazione notarile all'atto della notifica del pignoramento l'immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato.  
L' altezza indicata è quella media.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	59	302		A3	1	3,5 vani	71 mq	144,61 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

Giova precisare che l' appartamento pignorato è posto al primo piano con accesso al piano terreno, tramite scala esterna di proprietà.

## PRECISAZIONI

Si precisa che il Debitore Esecutato è residente nel Regno Unito in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si presenta in pessime condizione di manutenzione sia interne che esterne ed anche statiche, in particolare la scala di accesso che sembra debba collassare.

## PARTI COMUNI

Il bene pignorato ha in comune con altre unità immobiliari l' area cortiva esterna, P.lla n. 59.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.  
Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato è sito la primo ed ultimo piano di un edificio due piani fuori terra e risulta essere esposto su tre lati, (nord, sud ed ovest), in pratica trattasi di un sottotetto.

Costruttivamente, trattandosi di un immobile probabilmente edificato negli anni 30' / '40, sarà stato realizzato con fondazioni in muratura, murature portanti, copertura a falde realizzata con soprastante manto di copertura in coppi, si precisa che non è stato possibile appurare la struttura portante del tetto, in quanto non visibile.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate ma sono in cattive condizioni e presentano macchie di umidità.

Le pavimentazioni sono in parte in gres e nella camera da letto è stata posata una moquette, ora in pessime condizioni, mentre il servizio igienico presenta pavimentazione in monocottura e pareti rivestite con mattonelle di ceramica.

L' impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia.

Il riscaldamento, a radiatori, è assicurato da una caldaia a gas metano ormai inservibile, mentre l' acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

I serramenti esterni, ad anta battente, sono in legno senza vetrocamera con oscuri interni e dotati di inferriate e zanzariere. Le porte interne sono in legno tamburato e prive di specchiature.

L' altezza media è di m. 2,75.

L' immobile pignorato nel suo insieme si presenta in pessime condizioni statiche e di manutenzione, in particolare la scala di accesso che sembra debba collassare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/2001 al 01/06/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Caccavalle	01/02/2001	19174	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	22/02/2001	2290	1569
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal <b>01/06/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carla Mele	01/06/2005	4865	629
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	07/06/2005	8454	5040
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 07/06/2005  
Reg. gen. 8455 - Reg. part. 2097  
Importo: € 39.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Mele Carla  
Data: 01/06/2005  
N° repertorio: 4866  
N° raccolta: 2005

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 19/06/2023  
Reg. gen. 7265 - Reg. part. 5325  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è inserito dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 65 del 22/12/2010 e s.m.i. in " Ambiti prevalentemente residenziali a media densità ", normato dall' art. 7 - Titolo IV delle vigenti N.T.A..

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nessuna

### ***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.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia, in quanto in Comune non risulta depositata alcuna pratica edilizia.

## **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 San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Vecchio 147, piano T - 1°  
Il bene pignorato è sito nel Comune di San Benedetto Po, località Mirasole in Strada Argine Vecchio 147, strada che si snoda lungo l' argine del Po in aperta campagna. L' appartamento è inserito in un edificio di due piani fuori terra ed è posto al primo e ultimo piano, praticamente si tratta di un sottotetto. Vi si accede da una scala esterna, di proprietà, che conduce all' ingresso / soggiorno, indi ad una stanza, catastalmente indicata come camera da letto ma essendo "cieca" non possiede i requisiti igienico - sanitari per essere tale, indi al bagno ed alla camera da letto. L' immobile pignorato è di piena proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugato in regime di separazione dei beni. L' immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e statiche, in particolare la scala di accesso che sembra debba crollare. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 59, Sub. 302, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 22.200,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell' offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un' attenta e puntuale ricerca volta a determinare l' attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Vecchio 147, piano T - 1°	74,00 mq	300,00 €/mq	€ 22.200,00	100,00%	€ 22.200,00
				Valore di stima:	€ 22.200,00

Valore di stima: € 22.200,00

### Deprezzamenti



<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	50,00	%
Mancato guadagno	10,00	%

**Valore finale di stima: € 6.000,00**

Al valore di stima come sopra determinato (pari a € 22.200,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 70,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- \* 10% ( pari a € 2.220,00 ) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata;
- \* 50% ( pari a € 11.100,00 ) in merito allo stato d' uso e manutenzione;
- \* 10% ( pari a € 2.200,00 ) in merito all' assenza di titoli abilitativi ecc.

Il valore finale così determinato pari a € 6.660,00 è stato arrotondato a € 6.000,00.

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 11/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Antonelli Dario

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 ESTRATTO P.G.T.
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 RELAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 ATTI U.T. SAN BENEDETTO PO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Vecchio 147, piano T - 1°  
Il bene pignorato è sito nel Comune di San Benedetto Po, località Mirasole in Strada Argine Vecchio 147, strada che si snoda lungo l' argine del Po in aperta campagna. L' appartamento è inserito in un edificio di due piani fuori terra ed è posto al primo e ultimo piano, praticamente si tratta di un sottotetto. Vi si accede da una scala esterna, di proprietà, che conduce all' ingresso / soggiorno, indi ad una stanza, catastalmente indicata come camera da letto ma essendo "cieca" non possiede i requisiti igienico - sanitari per essere tale, indi al bagno ed alla camera da letto. L' immobile pignorato è di piena proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugato in regime di separazione dei beni. L' immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e statiche, in particolare la scala di accesso che sembra debba crollare. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 59, Sub. 302, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L' immobile è inserito dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 65 del 22/12/2010 e s.m.i. in " Ambiti prevalentemente residenziali a media densità ", normato dall' art. 7 - Titolo IV delle vigenti N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 6.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Vecchio 147, piano T - 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 59, Sub. 302, Categoria A3	<b>Superficie</b>	74,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene pignorato si presenta in pessime condizione di manutenzione sia interne che esterne ed anche statiche, in particolare la scala di accesso che sembra debba crollare.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato è sito nel Comune di San Benedetto Po, località Mirasole in Strada Argine Vecchio 147, strada che si snoda lungo l' argine del Po in aperta campagna. L' appartamento è inserito in un edificio di due piani fuori terra ed è posto al primo e ultimo piano, praticamente si tratta di un sottotetto. Vi si accede da una scala esterna, di proprietà, che conduce all' ingresso / soggiorno, indi ad una stanza, catastalmente indicata come camera da letto ma essendo "cieca" non possiede i requisiti igienico - sanitari per essere tale, indi al bagno ed alla camera da letto. L' immobile pignorato è di piena proprietà del Sig. **** Omissis ****, coniugato in regime di separazione dei beni. L' immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e statiche, in particolare la scala di accesso che sembra debba crollare. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 07/06/2005  
Reg. gen. 8455 - Reg. part. 2097  
Importo: € 39.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Mele Carla  
Data: 01/06/2005  
N° repertorio: 4866  
N° raccolta: 2005

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 19/06/2023  
Reg. gen. 7265 - Reg. part. 5325  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

