
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cordioli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.576,00	14



INCARICO

All'udienza del 22/05/2023, il sottoscritto Arch. Cordioli Roberto, con studio in Via XX Settembre, 17 - 46100 - Mantova (MN), email info@architettocordioli.com, PEC robertoarchitettocordioli@pec.architettocordioli.com, Tel. 0376 325007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di tipo popolare ubicato a Roverbella (MN) - Piazza G. Garibaldi, 10 (Coord. Geografiche: 45°15'56.1"N 10°46'07.1"E)

DESCRIZIONE

Abitazione e rustico ubicati a Roverbella (MN), in piazza G. Garibaldi, 10, i beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo popolare e un rustico inseriti nel territorio urbano del comune di Roverbella (MN), con accesso da cortile comune da piazza G. Garibaldi. L'abitazione è suddivisa su tre livelli (T-1-2), altezza interna del piano terra e piano primo di circa H=2,95 m mentre nella soffita altezza interna di circa HMax=2,73 m, HMin=0,50 m, con una superficie lorda complessiva di circa 191,61 mq. Il rustico è suddiviso su due livelli (T-1), piano terra con altezza interna di H=2,50m e piano primo con altezza interna di circa HMax=2,56m e HMin=1,30, con una superficie lorda complessiva di circa 116,66 mq.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di tipo popolare ubicato a Roverbella (MN) - Piazza G. Garibaldi, 10

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione confina a Nord, Sud e Ovest con fabbricati di tipo civile/popolare mentre a Est con cortili comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,58 mq	63,87 mq	1	63,87 mq	2,95 m	Terra
Abitazione	55,01 mq	63,87 mq	1	63,87 mq	2,95 m	Primo
Soffitta Abitazione	50,56 mq	63,87 mq	0,20	12,77 mq	1,62 m	Secondo
Rustico	49,45 mq	58,33 mq	0,50	29,16 mq	2,50 m	Terra
Soffitta Rustico	50,23 mq	58,33 mq	0,20	11,67 mq	1,93 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				181,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 428/406, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,26
Dal 01/01/1992 al 22/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 428/406, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 134,28
Dal 22/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 428/406, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 134,28
Dal 09/11/2015 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 428/406, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 172 mq Rendita € 134,28

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	428/406	5		A4	2	5 vani	172 mq	134,28 €		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali e le finiture utilizzate sono di qualità ECONOMICA.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *ABITAZIONE - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna dei piani circa H=2,95 m. - Esposizione: EST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura in muratura portante - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Copertura: copertura a due falde con manto di copertura in tegole curve e con canali di gronda e pluviali in lamiera verniciata - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso a due ante in legno - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente con piastrelle in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in legno e vetro singolo provvisti di sistema d'oscuramento con tapparelle in pvc lato interno e di infissi in alluminio vetro singolo senza taglio termico lato esterno - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato impiallacciate - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Impianto termico: impianto con caldaia interna a gas naturale con radiatori in ghisa e termostato in cucina - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: SUFFICIENTE. *SOFFITTA ABITAZIONE - Solai: solai in latero-cemento, altezza interna della soffitta circa HMax=2,73 m, HMin=0,50 m. - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Pavimentazione: pavimento al grezzo - Stato manutentivo: SUFFICIENTE. *RUSTICO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; altezza interna del piano terra H= 2,50m - Esposizione: OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura in muratura portante - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Copertura: copertura a due falde con manto di copertura in tegole curve e con canali di gronda e pluviali in lamiera verniciata - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Porta d'ingresso: portone a due ante in ferro - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in battuto di cemento - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in legno e vetro singolo - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato impiallacciate - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Impianto termico: non presente; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: SUFFICIENTE. *SOFFITTA RUSTICO - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; altezza interna circa HMax=2,56 m, HMin=1,30 - Pavimentazione: pavimento al grezzo - Stato manutentivo: SUFFICIENTE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1956	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				4219	804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/11/1956	5284	3981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/1956	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				4220	805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/11/1956	5285	3982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/1977	**** Omissis ****	Assogettamento Regime Comunione Legale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Turiccia		31656	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/10/1977	6904	5266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2007	**** Omissis ****	Denuncia Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/2006	15	1538
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/03/2007	5450	3132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	22/07/2007	15	1538
Dal 27/03/2007	**** Omissis ****	Denuncia Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/08/2006	12	1542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/05/2007	7589	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	27/03/2007	12	1542
Dal 31/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iacoppe		27683	6009
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/06/2007	10685	5976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2007	**** Omissis ****	Trascrizione Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/06/2007	10683	5974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2007	**** Omissis ****	Trascrizione Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		10/08/2006		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		20/06/2007	10684	5975
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca** derivante da Garanzia Mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 20/06/2007
 Reg. gen. 10686 - Reg. part. 2755
 Importo: € 208.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Rogante: Notaio Iacoppe
 Data: 31/05/2007
 N° repertorio: 27684
 N° raccolta: 6010
 Note: Ipoteca iscritta a MN il 20.06.2007 n.ri: 10686 RG 2755 RP per €. 208.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 104.000,00 durata anni 30, concesso con atto in data 31.05.2007 n° 27684/6010 di rep. Notaio Iacoppe, a favore del Monte dei Paschi di Siena – Spa, con sede in Siena ed a carico di COSTACHE CATALIN e COSTACHE NICOLETA, gravante: - Roverbella, C.U. fg. 29 mapp. 406 – 428/5 – A4 di vani 5.

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Mantova il 08/05/2024
 Reg. gen. 6070 - Reg. part. 4507
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: Pignoramento trascritto a MN il 08.05.2024 n.ri: 6070 RG 4507 RP, a favore di Amco – Asset Management Company S.p.a., con sede in Napoli ed a carico di Costache Catalin e Costache Nicoleta, gravante: - Roverbella, CU fg. 29 mapp. 428/5 – 406 – Ctg. A4 – Vani 5.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

L'immobile è antecedente al 01 settembre 1967 e dall'accesso agli atti presso il Comune di Roverbella non sono state trovate pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare in questione. A tale proposito si allega dichiarazione dell'U.T. Comunale.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del 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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato di tipo popolare ubicato a Roverbella (MN) - Piazza G. Garibaldi, 10
Abitazione e rustico ubicati a Roverbella (MN), in piazza G. Garibaldi, 10, i beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo popolare e un rustico inseriti nel territorio urbano del comune di Roverbella (MN), con accesso da cortile comune da piazza G. Garibaldi. L'abitazione è suddivisa su tre livelli (T-1-2), altezza interna del piano terra e piano primo di circa H=2,95 m mentre nella soffitta altezza interna di circa HMax=2,73 m, HMin=0,50 m, con una superficie lorda complessiva di circa 191,61 mq. Il rustico è suddiviso su due livelli (T-1), piano terra con altezza interna di H=2,50m e piano primo con altezza interna di circa HMax=2,56m e HMin=1,30, con una superficie lorda complessiva di circa 116,66 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 428/406, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.576,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato di tipo popolare Roverbella (MN) - Piazza G. Garibaldi, 10	181,34 mq	505,00 €/mq	€ 91.576,70	100,00%	€ 91.576,00
Valore di stima:					€ 91.576,00

Valore di stima: € 91.576,00

Valore finale di stima: € 91.576,00

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 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cordioli Roberto



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione tramite PEC di assenza di pratiche edilizie presso il Comune di Roverbella (Aggiornamento al 25/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato di tipo popolare ubicato a Roverbella (MN) - Piazza G. Garibaldi, 10
Abitazione e rustico ubicati a Roverbella (MN), in piazza G. Garibaldi, 10, i beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo popolare e un rustico inseriti nel territorio urbano del comune di Roverbella (MN), con accesso da cortile comune da piazza G. Garibaldi. L'abitazione è suddivisa su tre livelli (T-1-2), altezza interna del piano terra e piano primo di circa H=2,95 m mentre nella soffitta altezza interna di circa HMax=2,73 m, HMin=0,50 m, con una superficie lorda complessiva di circa 191,61 mq. Il rustico è suddiviso su due livelli (T-1), piano terra con altezza interna di H=2,50m e piano primo con altezza interna di circa HMax=2,56m e HMin=1,30, con una superficie lorda complessiva di circa 116,66 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 428/406, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 91.576,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.576,00

Bene N° 1 - Fabbricato di tipo popolare			
Ubicazione:	Roverbella (MN) - Piazza G. Garibaldi, 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di tipo popolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 428/406, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	181,34 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali e le finiture utilizzate sono di qualità ECONOMICA.		
Descrizione:	Abitazione e rustico ubicati a Roverbella (MN), in piazza G. Garibaldi, 10, i beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo popolare e un rustico inseriti nel territorio urbano del comune di Roverbella (MN), con accesso da cortile comune da piazza G. Garibaldi. L'abitazione è suddivisa su tre livelli (T-1-2), altezza interna del piano terra e piano primo di circa H=2,95 m mentre nella soffita altezza interna di circa HMax=2,73 m, HMin=0,50 m, con una superficie lorda complessiva di circa 191,61 mq. Il rustico è suddiviso su due livelli (T-1), piano terra con altezza interna di H=2,50m e piano primo con altezza interna di circa HMax=2,56m e HMin=1,30, con una superficie lorda complessiva di circa 116,66 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti.		

