
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Acerbi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.800,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Acerbi Carlo, con studio in Viale Fiume, 57 - 46100 - Mantova (MN), email carlo.acerbi@notaiobertolucci.it, PEC c.acerbi@epap.conafpec.it, Tel. 0376 325534, Fax 0376 226903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2025 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 Baldassarre Castiglioni 43

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni 43

DESCRIZIONE

Piena proprietà della porzione immobiliare, facente parte del fabbricato posto in Comune di Marcaria (MN), con ingresso dalla Via Baldassarre Castiglioni al civico numero 43, adibita ad appartamento al piano primo, cui si accede attraverso la scala esterna posta su area comune, e composta da soggiorno-pranzo, balcone, due corridoi, ripostiglio, bagno e tre camere.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Risulta dagli atti che la parte esecutata è di stato libero.

CONFINI

Nei confini: tutto attorno in senso orario: parti comuni (mappale 120), ragioni dei mappali 114 e 113, la via Baldassarre Castiglioni, le ragioni del mappale 118.

Il tutto meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato in calce al presente elaborato peritale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,80 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si stima la piena proprietà della porzione immobiliare, facente parte del fabbricato posto in Comune di Marcara (MN), Località Casatico, con ingresso dalla Via Baldassarre Castiglioni al civico numero 43, adibita ad appartamento al piano primo, cui si accede attraverso la scala esterna ed ad una parte di pianerottolo posti su area comune, e composta da soggiorno-pranzo, balcone, due corridoi, ripostiglio, bagno e tre camere.

All'unità immobiliare di cui trattasi si accede salendo una scala in ferro che è posta sul cortile comune di cui al mappale 120.

Tutti gli impianti tecnologici al servizio della descritta porzione immobiliare, sono autonomi e funzionanti, ancorché per gli stessi non siano state reperite le relative certificazioni di conformità.

Si precisa che la fornitura dell'acqua avviene attraverso un pozzo privato malgrado sia possibile allacciarsi direttamente alla rete idrica pubblica comunale.

L'immobile si trova in buone condizioni manutentive e non si sono riscontrati evidenti vizi strutturali e/o costruttivi.

Il grado delle finiture è medio.

Si rinvia alla allegata documentazione fotografica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	116	6		A3	1	5,5	125 mq	227,24 €	1	

Corrispondenza catastale

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

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

Si precisa che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso.

Si allega la relativa scheda planimetrica depositata presso il competente catasto fabbricati in data 6 novembre 2013 al n. MN0110385 di prot.

PRECISAZIONI

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala esterna in ferro, costruita sul cortile comune (mappale 120) che vuota su un pianerottolo anche questo in parte realizzato, su area comune.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Alla unità Immobiliare stimata competono le quote di comproprietà sulle parti comuni di cui all'articolo 1117 CC fra le quali è ricompresa l'area cortiva di cui al mappale 120 Foglio 16.

In particolare il cortile di cui al mappale 120 è comune alle unità immobiliari di cui ai mappali 113/3, 114/6, 536, 113/4, 114/7, 114/8, 114/9, 114/10, 116/5, 117/4, 116/6, 117/3, 118/4, 118/5, 119, 121, 122/4 e 122/3.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata per atto in data 23 gennaio 1984 a ministero Notaio Dottor Massimo Aporti n. 33.788 di rep. registrato a Mantova il 9 gennaio 1984 ed ivi trascritto il 15 febbraio 1984 ai nn. 1726/1293, cui fece seguito atto divisionale in data 28 novembre 2013 a ministero Notaio Pierpaolo Barosi n. 15.834/4823 di rep. registrato a Mantova in termini ed ivi trascritto il 30 dicembre 2013 ai nn. 12.812/8.986.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CRRII DI MANTOVA il 09/12/2019
 Reg. gen. 15164 - Reg. part. 2293
 Quota: 1/1 PROPRIETA'
 Importo: € 31.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 19.203,43
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da RUOLO ESECUTIVO
 Iscritto a CRRII DI MANTOVA il 11/02/2020
 Reg. gen. 7020 - Reg. part. 2938
 Quota: 1/1 PROPRIETA'
 Importo: € 271.639,62
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 135.819,81
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE
 Iscritto a CRRII DI MANTOVA il 05/06/2024
 Reg. gen. 7411 - Reg. part. 1163
 Quota: 1/1 PROPRIETA'
 Importo: € 71.412,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a CRRII DI MANTOVA il 21/06/2024
 Reg. gen. 8414 - Reg. part. 6215

Quota: 1/1 DI PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si precisa che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso.

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.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni si attesta che il fabbricato staggiato è stato edificato in data antecedente il primo settembre 1967. Successivamente al primo settembre 1967 sono state eseguite opere in conformità alla

Concessione Edilizia n. 105/1983 del N. 6762 di prot. del 22 febbraio 1984

permesso di costruire n. 5/31 del 22 settembre 2005.

Relativamente al fabbricato di cui trattasi è stato rilasciato dal Comune di Marcara il permesso di agibilità n. 105/1983

Si attesta che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

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.

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 Baldassarre Castiglioni 43
Piena proprietà della porzione immobiliare, facente parte del fabbricato posto in Comune di Marcaria (MN), con ingresso dalla Via Baldassarre Castiglioni al civico numero 43, adibita ad appartamento al piano primo, cui si accede attraverso la scala esterna posta su area comune, e composta da soggiorno-pranzo, balcone, due corridoi, ripostiglio, bagno e tre camere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 116, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.800,00
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, 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 mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni 43	116,00 mq	550,00 €/mq	€ 63.800,00	100,00%	€ 63.800,00
				Valore di stima:	€ 63.800,00

Valore di stima: € 63.800,00

Valore finale di stima: € 63.800,00

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, 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 piu` probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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 18/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Acerbi Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria Ctastale (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 3 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/12/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni 43
Piena proprietà della porzione immobiliare, facente parte del fabbricato posto in Comune di Marcaria (MN), con ingresso dalla Via Baldassarre Castiglioni al civico numero 43, adibita ad appartamento al piano primo, cui si accede attraverso la scala esterna posta su area comune, e composta da soggiorno-pranzo, balcone, due corridoi, ripostiglio, bagno e tre camere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 116, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 63.800,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni 43		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 116, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Piena proprietà della porzione immobiliare, facente parte del fabbricato posto in Comune di Marcaria (MN), con ingresso dalla Via Baldassarre Castiglioni al civico numero 43, adibita ad appartamento al piano primo, cui si accede attraverso la scala esterna posta su area comune, e composta da soggiorno-pranzo, balcone, due corridoi, ripostiglio, bagno e tre camere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CRRII DI MANTOVA il 09/12/2019
Reg. gen. 15164 - Reg. part. 2293
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 31.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.203,43
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da RUOLO ESECUTIVO
Iscritto a CRRII DI MANTOVA il 11/02/2020
Reg. gen. 7020 - Reg. part. 2938
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 271.639,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.819,81
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE
Iscritto a CRRII DI MANTOVA il 05/06/2024
Reg. gen. 7411 - Reg. part. 1163
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 71.412,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a CRRII DI MANTOVA il 21/06/2024
Reg. gen. 8414 - Reg. part. 6215
Quota: 1/1 DI PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura