
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2024 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
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 11/08/2024, il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in Strada Statale Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email diego@tartariarchitetto.it, PEC diego.tartari@archiworldpec.it, Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2024 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) - Via Antonio Gramsci, 28

DESCRIZIONE

Appartamento in contesto comune posto al piano primo con accesso, partendo da pubblica via, passando per area cortiliva proseguendo per scala esterna che porta a ballatoio esterno comune, sino all'ingresso dell'unità. Dall'ingresso una scala interna porta al piano secondo sottotetto, composto da atrio, soggiorno, cucina, 3 camere e bagno.

Dall'atrio esclusivo si accede al sotto tetto non praticabile.

In corpo staccato centrale termica comune in disuso.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Antonio Gramsci, 28

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 09 luglio 2024 è stata depositata la Certificazione Notarile relativa all'immobile oggetto di pignoramento e dalla quale risulta che l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti attraverso una serie di atti dispositivi validi ed efficaci e le trascrizioni risultano collegate e continuative.

Nella Certificazione di pignoramento dell'immobile in oggetto si evince che, dopo una serie di tentativi infruttuosi di notificare all'interessato dell'atto di pignoramento, in data 16 maggio 2024 l'Ufficiale Giudiziario depositava presso la casa Comunale di San Benedetto Po l'atto di notifica, certificandone l'avvenuta consegna per mancanza del destinatario il 19 giugno 2024.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 26 giugno 2024

Istanza di vendita: depositata in data 09 luglio 2024

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
sotto tetto non accessibile, spazi esterni comuni, sotto tetto accessibile ed area cortiliva comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,50 mq	81,10 mq	1	81,10 mq	0,00 m	
abitazione h media inferiore a 2.4 m	18,20 mq	23,50 mq	0,6	14,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità si sviluppa principalmente al piano sotto tetto, la maggior parte dei vani ha una altezza media superiore ai 2.4 ml, mentre alcune porzioni di vani, cucina e soggiorno, hanno altezze inferiori ai 2.4 ml. Il bagno è per la sua totalità completamente inferiore ai minimi di legge.

Tra gli spazi comuni incidono le aree esterne dedicate a spazio di manovra e giardino nonché una ex centrale termica con accesso da altra unità.

Non avendo trovato riferimenti ad un amministratore comune e non essendo formalmente costituito un condominio, dette pertinenze non si considerano nel valore complessivo dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 43, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 108 mq Rendita € 371,85
Dal 02/10/2025 al 02/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 43, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 112 mq Rendita € 291,28

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	47	43	10		A3	2	6	112 mq	291,28 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava una diversa disposizione dell'ingresso e diverse misure e distribuzione interna.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0095223 del 202/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale

dell'immobile, aggiornando la planimetria

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti agli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato conservativo, ai fine della redazione della presente perizia il custode ha dovuto provvedere ad una impegnativa igienizzazione dei locali tramite eliminazione di guano, presente in modo altamente significativo.

La conservazione dei locali è pessima in quanto per anni utilizzati impropriamente come piccionaia, le stesse finiture presentano degrado e obsolescenza.

Per quanto concerne lo stato conservativo dell'intero immobile, da un primo controllo, puramente visivo, compaiono esternamente crepe di natura strutturale in corrispondenza delle partizioni angolari.

PARTI COMUNI

Come specificato l'unità immobiliare è inserita in un contesto plurifamiliare senza condominio costituito, l'utilizzo della parti comuni è lasciato ad accordi tra singoli condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo si rilevavano due servitù effettive, anche se non registrate.

Una servitù attiva dei mappali 48 e 61 nei confronti del bene comune (ex centrale termica) al fine di potervi accedere ed utilizzarla.

Una servitù passiva nei confronti delle restanti proprietà comuni per l'accesso al sottotetto accessibile, il quale può avvenire esclusivamente tramite l'alloggio pignorato.

Lo scrivente fa notare che nel locale sottotetto è presente la caldaia e parte dell'impianto di distribuzione termica dell'alloggio, non è dato sapere quando sia stato installato, essendo la caldaia priva di targhe e/o codici del catasto regionale.

L'acquirente potrà quindi valutare se attivare l'usucapione del locale, tramite apposita causa civile, nel caso riuscisse dimostrare l'utilizzo ventennale o non vi fossero accordi tra i condomini, sconosciuti allo scrivente.

La citata superficie non sarà inserita nella valutazione di stima in quanto esclusa dalla proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalle caratteristiche economiche costruito in latero cemento con impianti non funzionanti e finiture obsolete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1998	**** Omissis ****	VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO,			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/07/1998	7220	4892
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/1998	**** Omissis ****	VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO,			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/11/2000	12074	7707

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/1999 al 22/07/2005	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE,			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/05/1999	92	380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/01/2000	601	403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2005 al 07/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mele Carla	22/07/2005	5151	702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/07/2005	11674	6829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mele Carla	07/08/2007	8519	1958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/08/2007	14585	8002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2014	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	16/10/2014	9428	6737
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente, che qui si richiama per la sua interezza.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo Fondiario
 Iscritto a Mantova il 10/08/2007
 Reg. gen. 14584 - Reg. part. 3845
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA RISULTANO I PIGNORATI: **** Omissis **** e **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili,**
 Trascritto a Mantova il 16/09/2010
 Reg. gen. 11887 - Reg. part. 7120
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
 Trascritto a Mantova il 09/08/2011
 Reg. gen. 10560 - Reg. part. 6390
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
 Trascritto a Mantova il 01/07/2024
 Reg. gen. 8761 - Reg. part. 6469
 A favore di **** Omissis ****

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

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del PGT vigente l'immobile è inserito in Ambiti prevalentemente residenziali a media densità, normato dall'art. 7 del piano delle Regole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso atti eseguito presso il Comune di San Benedetto Po emerge che il complesso immobiliare è stato costruito in virtù dell'Autorizzazione edilizia n. PG 124 del 29/10/1964, per la costruzione di due appartamenti e magazzini, frutto di un originario progetto depositato il 14/11/1963.

Successiva autorizzazione edilizia n. PG 73/1964 ottenuta con nuova documentazione progettuale del 14/09/1964 per la costruzione di più alloggi oltre il sottotetto (Titolo edilizio non reperito, ma citato nella successiva abitabilità, compare però la presenza degli allegati disegni progettuali).

Abitabilità rilasciata il 29/01/1965 prot. n. 73/124.

Successivamente si riscontra una concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 23/08/1989 prot. n. 9783 che non interessa direttamente il cespite, ma interessa immobili limitrofi ed il frazionamento dei terreni, che interessano l'accesso al bene comune identificato come ex centrale termica.

L'unità immobiliare è stata ricavata al piano secondo dell'immobile, da progetto destinato principalmente a soffitta e per un vano a studio.

L'intervento di modifica è stato realizzato immediatamente dopo l'abitabilità, rilasciata il 29/01/1965, in quanto la prima planimetria d'impianto risale al 25/03/1965, successiva alla stessa abitabilità.

Ipotesi avvalorata dal "verbale di ispezione" indicato in abitabilità come sopralluogo del 28/01/1965.

L'unità è stata quindi ricavata in locali con destinazione accessoria per carenza nel lotto di volumetria residenziale e privi, in alcuni vani, delle altezze minime di legge.

La recente normativa permetterà di sanare il parziale cambio di destinazione d'uso, ma si dovrà provvedere ad opportuna sanatoria con adeguata fiscalizzazione dei volumi abitabili non legittimi con inevitabili opere di adeguamento igienico sanitario, al fine di modificare gli spazi interni ricavando un bagno con altezza media ponderale di 240 cm, nonché adottando adeguate soluzioni per interdire le superfici non sanabili e non abitabili con altezza inferiore a i minimi di legge.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0095223 del 202/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria, si rammenta che l'aggiornamento catastale non comporta sanatoria urbanistica ma mero atto di rettifica al fine di far corrispondere lo stato dei luoghi con le

dichiarazioni catastali.

Gli oneri di sanatoria e/o adeguamento, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il cespite è inserito in una contesto plurifamiliare, dove non vi è l'obbligo della costituzione formale in condominio, non si riscontrano atti o informazioni inerenti eventuali insoluti comuni.

Sarà comune congruamente quantificato il rischio assunto per le mancate garanzie in fase di stima finale.

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) - Via Antonio Gramsci, 28
Appartamento in contesto comune posto al piano primo con accesso, partendo da pubblica via, passando per area cortiliva proseguendo per scala esterna che porta a ballatoio esterno comune, sino all'ingresso dell'unità. Dall'ingresso una scala interna porta al piano secondo sottotetto, composto da atrio, soggiorno, cucina, 3 camere e bagno. Dall'atrio esclusivo si accede al sotto tetto non praticabile. In corpo staccato centrale termica comune in disuso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 43, Sub. 10, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 71.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Benedetto Po (MN) - Via Antonio Gramsci, 28	95,20 mq	750,00 €/mq	€ 71.400,00	100,00%	€ 71.400,00
				Valore di stima:	€ 71.400,00

Valore di stima: € 71.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	50,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 18.000,00

L'importo di stima viene deprezzamento del 15% per il rischio assunto per mancata garanzia, del 50% per la regolarizzazione urbanistica con opere dell'immobile ed un 10% per il pessimo stato d'uso e di manutenzione, portando il valore finale ad € 17.850/00; il quale viene arrotondato ad € 18.000/00 (diconsi euro diciottomila,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.

Porto Mantovano, li 13/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tartari Diego

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Antonio Gramsci, 28
Appartamento in contesto comune posto al piano primo con accesso, partendo da pubblica via, passando per area cortiliva proseguendo per scala esterna che porta a ballatoio esterno comune, sino all'ingresso dell'unità. Dall'ingresso una scala interna porta al piano secondo sottotetto, composto da atrio, soggiorno, cucina, 3 camere e bagno. Dall'atrio esclusivo si accede al sotto tetto non praticabile. In corpo staccato centrale termica comune in disuso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 43, Sub. 10, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del PGT vigente l'immobile è inserito in Ambiti prevalentemente residenziali a media densità, normato dall'art. 7 del piano delle Regole.

Prezzo base d'asta: € 18.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Via Antonio Gramsci, 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 43, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	95,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato conservativo, ai fine della redazione della presente perizia il custode ha dovuto provvedere ad una impegnativa igienizzazione dei locali tramite eliminazione di guano, presente in modo altamente significativo. La conservazione dei locali è pessima in quanto per anni utilizzati impropriamente come piccionaia, le stesse finiture presentano degrado e obsolescenza. Per quanto concerne lo stato conservativo dell'intero immobile, da un primo controllo, puramente visivo, compaiono esternamente crepe di natura strutturale in corrispondenza delle partizioni angolari.		
Descrizione:	Appartamento in contesto comune posto al piano primo con accesso, partendo da pubblica via, passando per area cortiliva proseguendo per scala esterna che porta a ballatoio esterno comune, sino all'ingresso dell'unità. Dall'ingresso una scala interna porta al piano secondo sottotetto, composto da atrio, soggiorno, cucina, 3 camere e bagno. Dall'atrio esclusivo si accede al sotto tetto non praticabile. In corpo staccato centrale termica comune in disuso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Mantova il 01/07/2024
Reg. gen. 8761 - Reg. part. 6469
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura