

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lipreri Arturo, nell'Esecuzione Immobiliare 347/2015 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli .....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti .....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 347/2015 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	11

## INCARICO

---

---

Con udienza del 09/11/2015, il sottoscritto Geom. Lipreri Arturo, con studio in Strada Spinosa, 1/B7 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arturo.lipreri@gmail.com, PEC arturo.lipreri@geopec.it, Tel. 0376 392160, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. De Simone Laura presso il Tribunale di Mantova.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Hermada 2

## DESCRIZIONE

---

---

Trattasi di appartamento disposto al quinto piano con due locali disbrigo al piano soffitta e un rustico al piano seminterrato, situati in un complesso condominiale denominato "Helios".

L'appartamento è accessibile da Viale Hermada n.2 (pedonale), mentre il rustico è accessibile da Viale Pasubio (carraio).

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Hermada 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/6)

## CONFINI

---

- Abitazione piano quinto

A Nord e a Ovest vuoto su cortile comune (mapp. 493), a Est vuoto su mappale 42 e a Sud vuoto su cortile comune (mapp. 493), vano scala comune (mapp. 39 sub. 19) e mapp. 39 sub. 19.

- Rustico piano terra

A Nord mapp. 39 sub. 17, corridoio comune (mapp. 39 sub. 19) e mapp. 39 sub. 8, a Est Sud. ed Ovest cortile comune (mapp. 493).

- Disbrigo piano soffitta

A Nord vuoto su cortile comune (mapp. 493), a Est e Sud locale comune (mapp. 39 sub. 19) e a Ovest disbrigo altra proprietà.

- Disbrigo piano soffitta

A Nord disbrigo altra proprietà, a Est corridoio comune (mapp. 39 sub. 19), a Sud disbrigo altra proprietà e a Ovest vuoto su cortile comune (mapp. 493).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico	32,80 mq	39,57 mq	0,50	19,79 mq	2,25 m	Seminterrato
Abitazione	140,73 mq	166,14 mq	1,00	166,14 mq	3,00 m	Quinto
Veranda	6,94 mq	6,94 mq	1,00	6,94 mq	3,00 m	Quinto
Balcone scoperto	4,08 mq	4,08 mq	0,50	2,04 mq	0,00 m	Quinto
Balcone scoperto	1,69 mq	1,69 mq	0,50	0,85 mq	0,00 m	Quinto
Disbrigo	5,67 mq	6,24 mq	0,25	1,56 mq	1,52 m	Soffitta
Disbrigo	6,32 mq	6,88 mq	0,25	1,72 mq	1,52 m	Soffitta
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>199,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>199,04 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	39	20		A2	2	11	176	1335,04	S1-5	

### **Corrispondenza catastale**

Dal sopralluogo effettuato il 15.01.2016 si nota che l'appartamento pignorato al quinto piano non è diviso dall'appartamento confinante, infatti le due unità immobiliari sono accessibili fra loro da un passaggio nel muro portante esistente nella camera letto di mq. 15,36 in quanto non esiste una porta e dalla veranda di mq. 6,94 in quanto non esiste la parete divisoria. Inoltre si fa presente che una volta divisa la veranda con una parete in vetro e alluminio (uguale all'esistente) il contatore del gas rimarrebbe sull'altra unità immobiliare (mappale n. 39 sub. 17).

La spesa indicativa per la divisione delle due unità immobiliari consistenti nella fornitura e posa di parete in vetro e alluminio per la veranda e muratura del passaggio con intonacatura a civile e successiva tinteggiatura e di € 3.000,00.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **FINITURE INTERNE ORDINARIE**

Pavimenti in monocottura e ceramica per i w.c. e la cucina, mentre per le altre camere sono in legno così pure i battiscopa; soffitti tinteggiati, mentre le pareti parte sono tinteggiate a altre sono tappezzate, i serramenti interni in legno, mentre quelli esterni sono in legno con superficie alcune in vetro normale e altre in vetro camera, le tapparelle sono in legno, bancali e soglie in marmo, portoncino d'ingresso in legno blindato. Le pareti dei w.c. e della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica.

### **IMPIANTI**

Impianto elettrico è autonomo, completamente sotto traccia, con il contatore installato nel locale comune del condominio al piano seminterrato. L' impianto di riscaldamento è centralizzato e funzionante a gas di rete con tubazioni in ferro e collegate ai termosifoni in ghisa, mentre per l'acqua calda è autonomo con lo scaldacqua installato in cucina e il contatore sulla parete esterna della veranda, così pure l'impianto idrico-sanitario è autonomo con il contatore installato nel locale comune del condominio al piano seminterrato. Esiste l'impianto di condizionamento con l'installazione di due macchine una sul balcone di mq. 1,69 e l'altra sul balcone di mq. 4,08 con i relativi due split all'interno dell'appartamento.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/01/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	19/12/2008		1617

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 26/08/2003  
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2969  
Importo: € 3.240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.800.000,00  
Spese: € 180.000,00  
Interessi: € 1.260.000,00  
Rogante: Iacoppe Pierpaolo  
Data: 29/07/2003  
N° repertorio: 17340

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 28/09/2015  
Reg. gen. 9102 - Reg. part. 6257

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## 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'indagine eseguita presso la Conservatoria di Mantova in data 03.12.2015 ha messo in evidenza, sull'atto di compravendita del Notaio Sergio Lodigiani che il fabbricato ad uso abitazione è stato costruito in data 28.01.1964 ed è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 22.12.1964. L'indagine eseguita presso lo Sportello Unico di Mantova in data 03.12.2015 ha messo in evidenza che nessuna licenza edilizia è risultata agli atti dal 1964 ad oggi.

Non risultano presentate, infine, domande di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Al 31.12.2015 gli esecutati hanno un debito residuo con il condominio di € 4.161,31 per spese ordinarie e € 100,00 per la gestione straordinaria del fondo di riserva, i millesimi di proprietà sono 96,00.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Hermada 2  
Trattasi di appartamento disposto al quinto piano con due locali disbrigo al piano soffitta e un rustico al piano seminterrato, situati in un complesso condominiale denominato "Helios". L'appartamento è accessibile da Viale Hermada n.2 (pedonale), mentre il rustico è accessibile

da Viale Pasubio (carraio).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 39, Sub. 20, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6), Proprietà (1/6), Proprietà  
 (1/6), Proprietà (1/6), Proprietà (2/6)  
 Valore di stima del bene: € 179.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Viale Hermada 2	199,04 mq	900,00 €/mq	€ 179.136,00	100,00	€ 179.000,00
Totale lotto:					€ 179.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porto Mantovano, li 22/02/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Geom. Lipreri Arturo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Hermada 2  
Trattasi di appartamento disposto al quinto piano con due locali disbrigo al piano soffitta e un rustico al piano seminterrato, situati in un complesso condominiale denominato "Helios". L'appartamento è accessibile da Viale Hermada n.2 (pedonale), mentre il rustico è accessibile da Viale Pasubio (carraio).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 39, Sub. 20, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 347/2015 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Viale Hermada 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 39, Sub. 20, Categoria A2	<b>Superficie</b>	199,04 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento disposto al quinto piano con due locali disbrigo al piano soffitta e un rustico al piano seminterrato, situati in un complesso condominiale denominato "Helios". L'appartamento è accessibile da Viale Hermada n.2 (pedonale), mentre il rustico è accessibile da Viale Pasubio (carraio).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 26/08/2003  
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2969  
Importo: € 3.240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.800.000,00  
Spese: € 180.000,00  
Interessi: € 1.260.000,00  
Rogante: Iacoppe Pierpaolo  
Data: 29/07/2003  
N° repertorio: 17340

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 28/09/2015  
Reg. gen. 9102 - Reg. part. 6257  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

# ARTURO LIPRERI

[ Geometra ]  
Strada Spinosa 1/B7  
46047 Porto Mantovano MN  
c.f. LPRRTR59R10E897A  
p.iva 00683550206  
telefono 347.3830325  
arturo.lipreri@gmail.com

Spett. Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Mantova  
E  
Sig. Dott. Mauro Pietro Bernardi

Oggetto: Integrazione Perizia per Es. Imm. N. 347/2015 R.G.E.

Il sottoscritto Geom. Lipreri Arturo, in qualità di CTU per l'esecuzione immobiliare in oggetto, dal sopralluogo eseguito il 30 Marzo 2025 a Mantova in Viale Hermada n. 2 all'appartamento disposto al quinto piano, comunica quanto segue:

- 1) nella camera letto di mq. 15,36 è stata tamponata con muratura la porta che divideva le due unità immobiliari;
- 2) è stata istituita una parete divisoria nella veranda per dividere le due unità immobiliari, mentre il contatore del gas che alimenta la caldaia per la produzione di acqua calda è rimasto installato nella proprietà confinante;
- 3) per quanto riguarda il valore commerciale dell'appartamento con le relative pertinenze, visti i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari di Mantova, si ritiene di mantenere il prezzo di € 900,00 al mq.;
- 4) stima finale del lotto unico: mq. 199,04 x € 900,00 = € 179.136,00 arrotondati per difetto a € 179.000,00

Porto Mantovano lì 09/05/2025

Il Tecnico  
Geom. Lipreri Arturo

# ARTURO LIPRERI

[ Geometra ]

Strada Spinosa 1/B7  
46047 Porto Mantovano MN  
c.f. LPRRTR59R10E897A  
p.iva 00683550206  
telefono 347.3830325  
arturo.lipreri@gmail.com

Spett. Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Mantova

E

Sig. Dott. Mauro Pietro Bernardi

Oggetto: Integrazione Perizia per Es. Imm. N. 347/2015 R.G.E.

Il sottoscritto Geom. Lipreri Arturo, in qualità di CTU, in merito all'esecuzione immobiliare in oggetto, per l'appartamento sito al quinto piano con locale rustico al piano seminterrato a Mantova in Viale Hermada n. 2, comunica quanto segue:

1)al capitolo "Confini" della perizia di stima, pag. 4, è stato erroneamente indicato il locale rustico al piano terra, mentre la dicitura corretta è al piano seminterrato come indicato nella planimetria catastale allegata alla perizia;

2)al capitolo "Formalità Pregiudizievoli" della perizia di stima, pag. 7, vengono aggiunte le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Mantova il 29.12.2006, Reg. gen. N. 22131 – Reg. part. N. 5878, capitale € 350.000,00 durata 10 anni, ipoteca € 630.000,00, Rogante Notaio Giampaolo Fabbi a favore di Banca Agricola Mantovana S.P.A. con sede a Mantova,

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna il 14.03.2008, Reg. gen. N. 3970 – Reg. part. N. 929, capitale € 325.237,82, ipoteca € 400.000,00, a favore di Unicredit Banca S.P.A con sede a Bologna (eletto domicilio a Mantova in Corso Vittorio Emanuele II),

3)al capitolo "Vincoli od Oneri Condominiali" della perizia di stima pag. 8 il debito residuo al 16.04.26 verso il Condominio HELIOS ammonta ad € 1.497,40;



4)per quanto riguarda il valore commerciale dell'appartamento con le relative pertinenze, visti i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari di Mantova, si ritiene di mantenere il prezzo di € 900,00 al mq.;

5)stima finale del lotto unico: mq. 199,04 x € 900,00 = € 179.136,00 arrotondati per difetto a € 179.000,00.

Porto Mantovano li 21/04/2026

Il CTU

