

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iattoni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.845,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 03/12/2024, il sottoscritto Arch. Iattoni Stefano, con studio in Via Tazzoli, 7 - 46100 - Mantova (MN), email architetto@stefanoiattoni.it, PEC stefano.iattoni@archiworldpec.it, Tel. 347 9482538, Fax 0376 325497, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2024 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 Roverbella (MN) - Strada della Bassa n.24

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato del tipo "a cortina", sita in Comune di Roverbella (MN), località Borgo Bassa, e precisamente: abitazione composta al piano terra da cucina, al piano primo da camera con disimpegno e bagno ed al piano secondo da vano soffitta, il tutto collegato con una scala interna, ed in corpo di fabbrica separato vano ripostiglio con terreno di pertinenza esclusiva che lo circonda su tre lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2025.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo. Srl

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.

Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada della Bassa n.24

## 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)

Si precisa che nel titolo di provenienza in capo al debitore esecutato lo stesso ha dichiarato di essere, al momento dell'acquisto, di stato civile libero.

Il sottoscritto, al fine di verificare lo stato civile al momento dell'acquisto, ha richiesto al Comune di residenza l'estratto per riassunto dell'atto di nascita ma con esito negativo in quanto trattasi di soggetto nato in Marocco.

Il debitore esecutato, come risulta dal Certificato cumulativo di residenza e matrimonio rilasciato dal Comune di Roverbella il 9 dicembre 2024, risulta aver contratto matrimonio in Marocco il 03 gennaio 2011, quindi in data successiva all'acquisto avvenuto il 16 luglio 2008.

## CONFINI

---

Confini dell'abitazione: Strada della Bassa su due lati e p.lle 147 e 145.

Confini del rustico con annesso terreno pertinenziale: p.lla 146, p.lla 156 su due lati e Strada della Bassa.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,70 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,45 m	T
Abitazione	26,80 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,90 m	1
Soffitta	27,30 mq	36,00 mq	0,5	18,00 mq	2,45 m	2
Locale di deposito	9,30 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,20 m	T
Cortile	85,00 mq	85,00 mq	0,1	8,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,25 mq</b>		

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità residenziale e relative pertinenze il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Attualmente gli immobili risultano censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roverbella (MN) al Fg. 17:

- p.lla 144, Strada della Bassa n. 24, piano:T-1-2, Cat. A/3, cl. 1, vani 3, Superficie Catastale mq 83, R.C. Euro 69,72;
- p.lla 157, Strada della Bassa n. cm, piano:T, Cat. C/2, cl. 1, mq 9, Superficie Catastale mq 20, R.C. Euro 6,04; in forza della denuncia di variazione per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni del 24 febbraio 2025 Pratica n.MN0015703, in atti dal 25 febbraio 2025 (n. 15703.1/2025).

In precedenza risultavano censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roverbella (MN) al Fg. 17:

- p.lle 157 e 144 graffate fra loro, Strada della Bassa n. 117, piano:PT-1-2, Cat. A/5, cl. 2, vani 2,5, Superficie Catastale mq 82, R.C. Euro 58,10 in forza della denuncia di variazione, per inserimento dei dati di superficie, del 09 novembre 2015;
- p.lle 157 e 144 graffate fra loro, Strada della Bassa n. 117, piano:PT-1-2, Cat. A/5, cl. 2, vani 2,5, R.C. Euro 58,10 (Lire 112.500) in forza della variazione del quadro tariffario del 01 gennaio 1992;
- p.lle 157 e 144 graffate fra loro, Strada della Bassa n. 117, piano:PT-1-2, Cat. A/5, cl. 2, vani 2,5, R.C. Lire 225 sin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	144	-		A3	1	3	83 mq	69,72 €	T-1-2	
	17	157			C2	1	9	20 mq	6,04 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale per identificare correttamente l'unità immobiliare, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che l'accesso e recesso pedonale all'abitazione in oggetto (di cui alla p.lla 144) e carrabile alle relative pertinenze (di cui alla p.lla 157) avviene direttamente dalla pubblica via (Strada della Bassa).

Si rimanda anche a quanto meglio precisato ai capitoli "Parti comuni" e "Servitù, censo, livello, usi civici".

Si precisa inoltre che nell'ulteriore titolo di provenienza del 2002 non si menziona l'esistenza del rustico in corpo separato. Si precisa tuttavia che, come risulta dalla mappa di impianto che si allega alla presente relazione, risalente ai primi anni sessanta, detto fabbricato fosse già raffigurato.

Si precisa infine che in riferimento allo stato di conservazione delle lastre in fibro-cemento (eternit), meglio descritte al capitolo "caratteristiche costruttive", che costituiscono parte del manto di copertura dell'unità di pertinenza esterna di cui alla p.lla 157, non risulta agli atti alcuna analisi effettuata; è stata pertanto quantificata in via cautelativa una percentuale di deprezzamento, relativa alle possibili necessarie opere di bonifica con rimozione e smaltimento delle stesse, come meglio descritto al capitolo "stima e formazione dei lotti".

## STATO CONSERVATIVO

---

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato al capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici" che riporta quanto trascritto nel titolo di provenienza.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla relazione notarile depositata in atti non risultano gravare sull'immobile diritti di servitù, censo, livello ed usi civici. Come risulta dal titolo di provenienza si precisa che "La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti - di quanto alienato - gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla Parte Acquirente, nonchè con la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle parti indivise". Per quanto riguarda l'accesso e recesso ai beni in oggetto si rimanda a quanto indicato al capitolo "Precisazioni".

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il lotto risulta inserito nel contesto periferico ed agricolo del Comune di Roverbella, in località Borgo Bassa; il contesto è caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali di tipo mono e plurifamiliare, da piccole attività commerciali al piano terra o da complessi rurali. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è di tipo "a cortina", per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale/residenziale mentre il fabbricato pertinenziale secondario è di tipo isolato. L'ingresso affaccia direttamente sulla pubblica via (Strada della Bassa) senza interposto marciapiede.

Caratteristiche costruttive dell'unità residenziale principale in oggetto (di cui al fg. 17, p.lla 144):

- immobile costituito da due piani fuori terra più soffitta;
- copertura a falda in laterocemento con manto di coppi, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata (alcuni pluviali mancanti);
- tipologia tradizionale con muratura portante, solai interpiano in legno e finitura esterna ad intonaco civile;

- porta di accesso all'unità del tipo tradizionale ad un'anta battente in legno con serratura tradizionale;
  - finestre esterne con telaio in legno e singolo vetro, dotati alcuni di sistema di oscuramento del tipo a persiane esterne in legno, e con bancali in marmo;
  - scale interne di collegamento con i piani superiori con struttura in acciaio, pedate e corrimano in legno;
  - porte interne ad anta a battente di varia tipologia, talune assenti;
  - tramezze interne in cartongesso, in parte rivestite in perline di legno;
  - pavimentazione interna in ceramica/gres di vario formato posata diagonalmente con fuga e battiscopa perimetrale di differente tipologia (ove presente);
  - pavimentazione e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica di vario formato posati con fuga fino ad un'altezza di 2,20 mt circa;
  - servizi igienici del bagno dotati di water, bidet, lavabo e cabina doccia con rubinetteria di diversa tipologia;
  - impianto termico di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria composto da radiatori posati nei singoli ambienti e caldaia pensile interna a gas, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
  - impianto elettrico, realizzato sottotraccia, in parte incompleto/senza frutti, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..
- Caratteristiche costruttive dell'unità pertinenziale in oggetto (di cui al fg. 17, p.lla 157):
- immobile costituito da un solo piano fuori terra;
  - copertura a falde con manto di lastre ondulate in fibrocemento (presumibilmente in "eternit") senza canali di gronda e pluviali;
  - tipologia tradizionale con muratura portante e finitura esterna in parte ad intonaco civile ed in parte al grezzo;
  - cortile di pertinenza esclusiva pavimentato in autobloccanti;
  - recinzione perimetrale in rete metallica su pali, sovrastante cordolo in calcestruzzo;
  - cancelli, pedonale e carrabile, in metallo da apertura manuale;
  - porta di accesso all'unità del tipo tradizionale ad un'anta battente in metallo con chiavistello esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato, ma in stato di abbandono; si precisa altresì la presenza di materiale di diversa natura all'interno dell'unità. Secondo quanto risultato dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

## 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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come risulta dalla certificazione notarile depositata in atti sin da oltre il ventennio l'immobile apparteneva alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'acquisto con atto del Notaio Dr. Massimo Bertolucci, Rep. 42124 del 14 febbraio 2002, trascritto a Mantova il 25 febbraio 2002 ai nn. 2170/1386.

Con atto del Notaio Dr. Pierpaolo Jacoppe, Rep. 29249 del 16 luglio 2008, trascritto a Mantova il 30 luglio 2008 ai nn. 11298/6613 l'immobile è pervenuto al debitore esecutato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 28/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO  
Iscritto a MANTOVA il 30/07/2008  
Reg. gen. 11299 - Reg. part. 2508  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: PIERPAOLO IACOPPE  
Data: 16/07/2008  
N° repertorio: 29250  
N° raccolta: 6844

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIAE**  
Trascritto a MANTOVA il 14/11/2024  
Reg. gen. 15050 - Reg. part. 10951  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Si precisa che le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre l'onorario del professionista delegato per l'esecuzione di dette formalità è a carico dell'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).

Si precisa che il lotto risulta inserito in zona di cui all'art. 138.4 delle NTA della Variante al PGT - Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva. In tale ambito sono considerate Destinazione principale:

•ATTIVITÀ PRIMARIE (Produzione agricola, commercializzazione e allevamento, Agriturismo, Residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola);

e Destinazioni complementari:

•RESIDENZA (Residenza solo dove permesso);

•ATTIVITÀ SECONDARIE (Impianti idroelettrici a produzione di energia);

•ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale);

•IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI (così come definito nell'ART. 139 "IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI").

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e no, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato. Sono fatte salve le destinazioni ammesse per gli edifici esistenti di cui all'art. 138.4.4. "Edifici in area agricola non a servizio di aziende agricole o con destinazioni d'uso difforme esistenti alla data di adozione del PGT". Per quanto concerne gli interventi ammissibili ed i relativi indici si rimanda all'art. 138.4.2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che gli immobili di cui fanno parte le unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, siano stati realizzati in data antecedente al 01 settembre 1967 (come riportato anche nel titolo di provenienza), ma che non siano stati realizzati in forza di alcun provvedimento edilizio: si precisa infatti che, di tutti i titoli visionati presso l'archivio comunale, nessuno riguardava le unità immobiliari in oggetto e che, trovandosi le stesse in area agricola, si presume non ne abbiano comportato l'obbligo all'epoca di realizzazione. Si precisa infatti che l'unità residenziale risultava già accatastata in data 30/12/1943 (planimetria di primo impianto), come successivamente meglio relazionato e risulta inoltre presente in tutte le foto aeree agli atti presso l'archivio regionale.

Non risulta conseguentemente agli atti presso l'archivio comunale anche la certificazione di agibilità.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto (in ordine alle limitazioni d'indagine esposte) lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo altresivolto a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel

presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Considerato pertanto quanto definito dall'Art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, ...", la presunta epoca di realizzazione dei beni in oggetto risulta essere in data antecedente al 01 settembre 1967 in quanto l'unità residenziale risultava già accatastata in data 30/12/1943 (secondo la planimetria di primo impianto agli atti); risulta inoltre visibile anche sull'Ortofoto, presente sul Geoportale di Regione Lombardia, già nelle riprese in volo GAI 1954.

Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare residenziale (di cui alla p.lla 144) presentava rispondenza con le mappe di primo impianto e con planimetrie catastali presenti agli atti (datate appunto 30/12/1943) ad esclusione solo di alcune opere interne quali:

- differente distribuzione e pertanto posizione e dimensione di alcune porte e tramezze interne (e realizzazione di un bagno al primo piano);
- differente altezza interna (minore altezza netta al piano terra e soffitta);
- differente forma e posizione delle rampe scala interne (di collegamento tra i piani).

In riferimento alle difformità sopra indicate, per quanto riguarda la sola parte delle opere eccedenti le tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al comma 3 del suddetto articolo), la sanatoria delle stesse risulterebbe determinabile a condizione che le stesse siano contestualizzabili in un'epoca antecedente le norme sismiche 2008 e s.m.i. (ipotesi verosimile considerato che il titolo di provenienza in capo all'esecutato risulta essere appunto 16/07/2008), in quanto si tratterebbe di opere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento odierno, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione; in tal caso sarebbe pertanto possibile valutarne il costo della pratica di sanatoria necessaria con un importo complessivo pari ad € 7.000,00 circa, comprensivo di sanzione amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica. Si precisa che la sanatoria delle suddette opere sarebbe altresì soggetta a preventiva valutazione della sicurezza delle strutture oggetto di modifica (solaio e forometrie), volta a determinare l'entità delle azioni che la struttura è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi), non risultando pertanto oggi quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie. In conclusione, non essendo definibile con elementi probanti l'epoca certa di realizzazione delle suddette opere strutturali interne, nè l'eventuale necessità ed entità delle ipotetiche opere di consolidamento, è stata pertanto quantificata in via cautelativa una percentuale di deprezzamento, come meglio quantificato al capitolo "Stima e formazione dei lotti".

Si precisa invece che, per quanto riguarda il piccolo manufatto pertinenziale (di cui alla p.lla 157), non essendo stata reperita come anzidetto alcuna planimetria allegata ad alcun provvedimento edilizio, ma non essendo altresì presente agli atti alcuna planimetria catastale di primo impianto, essendo stato possibile reperire come unica documentazione "probante" (come riportato all'Art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) la sola mappa di impianto risalente ai primi anni '60, il sottoscritto non è pertanto in grado di relazionare in merito alla completa conformità edilizia del fabbricato in oggetto, ma solo per quanto concernete il perimetro di fabbrica esterno che risulta essere conforme alle suddette mappe di impianto agli atti (ed allegate alla perizia stessa).

Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la

presente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che dalle ricerche effettuate e dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, oltre che dalle richieste effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano agli atti oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Trattandosi di una sola unità residenziale con relative pertinenze ed accessori si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.

Nel caso in esame, si è ritenuto realistico determinare il valore venale del bene basandosi sul procedimento della stima comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato delle compravendite per beni con analoghe caratteristiche e contemporaneamente si è provveduto a comparare e mediare i prezzi indicati dal servizio O.M.I. (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) con la relativa svalutazione anche in conseguenza dell'incerto periodo e della scarsa quantità di transazioni in essere. Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc..

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede, è stato determinato il prezzo unitario al metro quadrato.

Si precisa altresì che la stima è da considerarsi al netto di eventuali inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, ecc.).

Si evidenzia che tutte le pertinenze e gli spazi comuni sono già compresi nel prezzo unitario al metro quadrato.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada della Bassa n.24  
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato del tipo "a cortina", sita in Comune di Roverbella (MN), località Borgo Bassa, e precisamente: abitazione composta al piano terra da cucina, al piano primo da camera con disimpegno e bagno ed al piano secondo da vano soffitta, il tutto collegato con una scala interna, ed in corpo di fabbrica separato vano ripostiglio con terreno di pertinenza esclusiva che lo circonda su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 144, Sub. -, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 157, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 35.437,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roverbella (MN) - Strada della Bassa n.24	101,25 mq	350,00 €/mq	€ 35.437,50	100,00%	€ 35.437,50
				Valore di stima:	€ 35.437,50

Valore di stima: € 35.437,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri e spese di regolarizzazione urbanistica o per ripristino presunte difformità non sanabili	26,00	%
Deprezzamento per possibile rimozione e smaltimento lastre in fibro-cemento (eternit)	8,00	%

**Valore finale di stima: € 19.845,00**

La presente valutazione è da intendersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali, e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare dello stato autorizzato puramente orientativo per le motivazioni espresse ai capitoli precedenti.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenti di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, etc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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 04/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Iattoni Stefano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Ricerche anagrafiche, corrispondenza ed altri allegati - Lotto Unico
- ✓ Visure e schede catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Planimetrie catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Estratti di mappa - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Atto di provenienza - Visure ipotecarie - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale ed Urbanistica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Accertamento contratti di locazione - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - DOCFA - Lotto Unico

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - Strada della Bassa n.24  
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato del tipo "a cortina", sita in Comune di Roverbella (MN), località Borgo Bassa, e precisamente: abitazione composta al piano terra da cucina, al piano primo da camera con disimpegno e bagno ed al piano secondo da vano soffitta, il tutto collegato con una scala interna, ed in corpo di fabbrica separato vano ripostiglio con terreno di pertinenza esclusiva che lo circonda su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 144, Sub. -, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 157, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito in zona di cui all'art. 138.4 delle NTA della Variante al PGT - Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva. In tale ambito sono considerate Destinazione principale: •ATTIVITÀ PRIMARIE (Produzione agricola, commercializzazione e allevamento, Agriturismo, Residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola); e Destinazioni complementari: •RESIDENZA (Residenza solo dove permesso); •ATTIVITÀ SECONDARIE (Impianti idroelettrici a produzione di energia); •ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale); •IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI (così come definito nell'ART. 139 "IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI"). Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e no, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato. Sono fatte salve le destinazioni ammesse per gli edifici esistenti di cui all'art. 138.4.4. "Edifici in area agricola non a servizio di aziende agricole o con destinazioni d'uso difforme esistenti alla data di adozione del PGT". Per quanto concerne gli interventi ammissibili ed i relativi indici si rimanda all'art. 138.4.2.

**Prezzo base d'asta: € 19.845,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.845,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roverbella (MN) - Strada della Bassa n.24		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 144, Sub. -, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 157, Categoria C2	<b>Superficie</b>	101,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato del tipo "a cortina", sita in Comune di Roverbella (MN), località Borgo Bassa, e precisamente: abitazione composta al piano terra da cucina, al piano primo da camera con disimpegno e bagno ed al piano secondo da vano soffitta, il tutto collegato con una scala interna, ed in corpo di fabbrica separato vano ripostiglio con terreno di pertinenza esclusiva che lo circonda su tre lati.		
<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 MUTUO IPOTECARIO  
Iscritto a MANTOVA il 30/07/2008  
Reg. gen. 11299 - Reg. part. 2508  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: PIERPAOLO IACOPPE  
Data: 16/07/2008  
N° repertorio: 29250  
N° raccolta: 6844

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIAE**  
Trascritto a MANTOVA il 14/11/2024  
Reg. gen. 15050 - Reg. part. 10951  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura