

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Polato Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - VIA MAZZINI N. 49	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 106.904,46	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 134.140,26	23



All'udienza del 14/06/2024, il sottoscritto Arch. Polato Silvia, con studio in Piazza San Giovanni, 5 - 46100 - Mantova (MN), email info@silviapolatoarchitetto.it, PEC silvia.polato@archiworldpec.it, Tel. 339 5614308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - VIA MAZZINI N. 49

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49

L'immobile è situato nel Comune di Roverbella, distante circa 14 km da Mantova.

Il Comune di Roverbella offre molti servizi alla comunità tra cui: scuole dell'infanzia, materna e di primo grado, n. 4 medici di base, n. 3 specialisti in pediatria, centri commerciali, negozi al dettaglio, circoli sportivi. Roverbella offre alcuni luoghi di interesse storico artistico come la chiesa dell'Annunciazione della Beata Vergine Maria, la chiesa di S.Francesco, la chiesetta di S.Antonino, la chiesa di S.Martino, villa Benati e villa Gobio; nei pressi del comune si possono visitare il castello medioevale di Castiglione Mantovano, il Santuario di Santa Rita a Pellaloco.

L'immobile è costituito da un appartamento distribuito su due piani: piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da: ingresso con vano scale d'accesso al piano primo. Il piano primo è costituito da: soggiorno, pranzo con cucina, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, uno studio, balcone, due terrazzi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROVERBELLA (MN) - VIA MAZZINI N. 49

L'immobile è situato nel Comune di Roverbella, distante circa 14 km da Mantova.

Il Comune di Roverbella offre molti servizi alla comunità tra cui: scuole dell'infanzia, materna e di primo grado, n. 4 medici di base, n. 3 specialisti in pediatria, centri commerciali, negozi al dettaglio, circoli sportivi. Roverbella offre alcuni luoghi di interesse storico artistico come la chiesa dell'Annunciazione della Beata Vergine Maria, la chiesa di S.Francesco, la chiesetta di S.Antonino, la chiesa di S.Martino, villa Benati e villa Gobio; nei pressi del comune si possono visitare il castello medioevale di Castiglione Mantovano, il Santuario di Santa Rita a Pellaloco.

L'immobile è costituito da un appartamento distribuito su due piani: piano terra e piano primo. Il piano terra è

composto da: ingresso, cantina al piano e vano scale d'accesso al piano primo. Il piano primo è costituito da: soggiorno, pranzo con cucina, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, balcone, due terrazzi dei quali uno in comune con l'adiacente unità immobiliare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- A Nord con il mappale 485
- A Est con il mappale 487
- A Sud con il mappale 487
- A Ovest con il mappale 483

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,96 mq	59,26 mq	1	59,26 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	134,11 mq	158,77 mq	1	158,77 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	13,03 mq	13,03 mq	0,25	3,26 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				221,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1985 al 22/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 487, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita € 759,19 Piano T-1
Dal 22/09/1989 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 487, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita € 379,60 Piano T-1
Dal 21/04/2010 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 487, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita € 379,60 Piano T-1
Dal 19/10/2010 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 487, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita € 379,60 Piano T-1
Dal 19/10/2010 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 487, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita € 379,60 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	29	487	2		A2	3	7 vani	182 mq	379,6 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- a piano terra la cantina è suddivisa in due piccoli vani con un tramezzo munito di porta; il vano porta d'accesso alla cantina è traslato rispetto alla posizione esistente
- al piano primo la camera da letto non presenta la finestra che si affaccerebbe verso il terrazzo d'uso comune con l'adiacente unità abitativa. Allegato 7.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

Per la presente sezione, nessuna descrizione da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta all'esterno sul fronte principale e nei terrazzi, con uno scadente livello di conservazione e manutenzione: intonaco distaccato su superfici estese, vegetazione infestante, serramenti scrostati, mancanza di lattonerie, pavimentazione esterna distaccata e fratturata, manto di copertura in parte mancante ed in parte manomesso.

L'immobile all'interno presenta in tutti gli ambienti del piano terra e del piano primo, tracce diffuse di muffa e di intonaci scrostati e decadenti.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso al piano primo ad un terrazzo di uso comune con l'adiacente unità abitativa individuata al mapp. 483.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per la presente sezione, nessuna descrizione da segnalare.

Si evidenzia che pur non essendo attiva nessuna servitù per il bene in oggetto, l'accesso allo stesso è garantito percorrendo un lungo tratto di terreno facente parte di altri mappali (mapp. 487 sub 12, mapp. 487 sub 11, mapp. 487 sub 3) non oggetto del pignoramento.

Allegato 06

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla concessione edilizia 158/81 si ritrova la descrizione delle seguenti tecniche costruttive.

"Fondazioni: esistenti.

Strutture in elevazione: muratura termoblok.

Strutture a sbalzo: scala interna in cemento armato, balconi in cemento armato e laterizio, gronde in laterizio

Solai: in laterizio e cemento armato.

Coperture: su tramezze e tavelloni."

Lo stato dei luoghi conferma i seguenti caratteri visibili: copertura con coppi, serramenti tradizionali, intonaci civili e pavimenti interni in ceramica.

In aggiunta.

Scala d'accesso al piano primo con gradini in marmo rosso e parapetto in legno. Impianti elettrico, del gas, di distribuzione del riscaldamento e dell'acqua sanitaria, sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1987 al 20/05/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		ALIBERTI	13/11/1987	333936		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		MANTOVA	02/12/1987	11285	7483	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
DECRETO DI TRASFERIMENTO						
Dal 21/04/2010 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
				1319		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		MANTOVA	20/05/2010	6326	3785	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
DECRETO DI TRASFERIMENTO						
Dal 19/10/2010 al 29/08/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			19/10/2010	946		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		MANTOVA	18/11/2010	14986	9063	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 27/07/2010
Reg. gen. 9848 - Reg. part. 2110
Quota: 525000
Importo: € 525.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Tortora
Data: 26/07/2010
N° repertorio: 23365

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 10/05/2024
Reg. gen. 6237 - Reg. part. 4638
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

All'interno del Piano di Governo del Territorio del Comune di Roverbella, l'immobile è inserito nella zona denominata "Tessuto urbano consolidato". L'area è situata all'interno di un Ambito di Rigenerazione Urbanistica (ARU 01 Roverbella Via Mazzini)- Allegati 18 e 19

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n. 132 del 30.11.1981 che include il certificato di abitabilità, il certificato di collaudo ed il certificato dell'analisi dell'acqua potabile. Allegati 4 e 5.

- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Piano terra. Nel progetto allegato all'ultima autorizzazione la scala d'accesso al piano primo era inclusa in un piccolo vano scale limitato alla sola scala a due rampe con pianerottolo. Nello stato dei luoghi, la scala d'accesso al piano primo è inclusa in un ampio atrio d'ingresso con adiacente cantina; inoltre la scala presenta dei gradini d'invito ad andamento curvilineo ed un sottoscala utilizzabile come ripostiglio. Esistono difformità anche per quanto riguarda la presenza di porte e finestre sul muro portante esterno, tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

Piano primo. Tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi si riscontrano delle difformità relativamente alla posizione dei vani porta, alla conformazione dei corridoi ed alla presenza di un piccolo corridoio previsto nel progetto, d'accesso alla sauna, sostituita da uno vano definito "sgombero" nello stato dei luoghi.

Si precisa che a seguito di incontro con il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Roverbella si può confermare la sanabilità del Lotto n. 1 poichè non sussistono varianti essenziali rispetto alla Concessione edilizia autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - VIA MAZZINI N. 49

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- A Nord con la strada Vicinale dei Campagnoli
- A Est con il mappale 483
- A Sud con il mappale 483
- A Ovest con i mappali: 470, 471, 469

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,80 mq	34,37 mq	1	34,37 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	142,44 mq	167,25 mq	1	167,25 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	284,20 mq	284,20 mq	0,25	71,05 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				272,67 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				272,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1987 al 13/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 473, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 VANI Rendita € 813,41 Piano T-1

		Graffato 472-4
Dal 13/11/1987 al 22/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 473, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 VANI Rendita € 813,41 Piano T-1 Graffato 472-4
Dal 22/09/1989 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 472, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 VANI Rendita € 406,70 Piano T-1 Graffato 473-4
Dal 21/04/2010 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 472, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 VANI Rendita € 406,70 Piano T-1 Graffato 473-4
Dal 19/10/2010 al 04/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 472, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 VANI Rendita € 4.067,00 Piano T-1 Graffato 473-4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	29	472	4		A2	3	7.5		406,7 €	T-1	mapp. 473 sub 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità catastali sono le seguenti:

Piano terra. Nel sottoscala esiste un piccolo vano porta che da accesso ad un vano caldaia-lavanderia non facente parte del bene in oggetto.

Piano primo. Il pianerottolo d'accesso al piano primo è diversamente distribuito con tramezze e aperture.
Allegato 16

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

Per la presente sezione, nessuna descrizione da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta all'esterno sul fronte principale e nei terrazzi, con uno scadente livello di conservazione e manutenzione: intonaco distaccato su superfici estese, vegetazione infestante, serramenti scrostati, mancanza di lattonerie, pavimentazione esterna distaccata e fratturata, manto di copertura in parte mancante ed in parte manomesso.

L'immobile all'interno presenta nella maggior parte degli ambienti del piano primo, tracce diffuse di muffa.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per la presente sezione, nessuna descrizione da segnalare.

Si evidenzia che pur non essendo attiva nessuna servitù per il bene in oggetto, l'accesso allo stesso è garantito percorrendo un lungo tratto di terreno facente parte di altri mappali (mapp. 487 sub 12, mapp. 487 sub 11, mapp. 487 sub 3) non oggetto del pignoramento.

Allegato 17

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla concessione edilizia 58/82 si ritrova la descrizione delle seguenti tecniche costruttive.

"Fondazioni: continue di calcestruzzo e su plinti esistenti.

Strutture in elevazione: muri in cotto da cm. 30 e in aggiunta intercapedine per un totale di cm. 50.

Solai: in laterizio e cemento armato a traliccio.

Coperture: a struttura mista in laterizio e cemento armato con manto di copertura in tegole curve."

In particolare nella relazione tecnica allegata al progetto si rileva la seguente descrizione:

"Le murature perimetrali di sovralzo verranno eseguite in cotto di mattoni doppiouni dello spessore di cm 30 rivestiti internamente, sul perimetro, da intercapedine, il tutto per uno spessore di cm. 50.

I solai di soffittatura e le falde del tetto verranno costruiti in laterizio e cemento armato del tipo a traliccio. Il manto di copertura verrà costruito con tegole curve a canale (coppi). I serramenti esterni saranno del tipo tradizionale con scuretti a griglia e telai a vetri termopan. Esternamente ed internamente le pareti verranno intonacate al civile. I pavimenti interni saranno rifiniti con piastrelle in monocottura di ceramica."

Lo stato dei luoghi conferma i caratteri visibili sopra descritti: copertura con coppi, serramenti tradizionali, intonaci civili e pavimenti interni in ceramica.

In aggiunta.

Scala d'accesso al piano primo con gradini in marmo rosso e parapetto in legno. Impianti elettrico, del gas, di distribuzione del riscaldamento e dell'acqua sanitaria, sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1987 al 21/04/2010	**** Omissis ****	COMPRVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALIBERTI	13/11/1987	333936	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	02/12/1987	11284	7482
Dal 21/04/2010 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		21/04/2010	1319	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	MANTOVA	20/05/2010	6326	3785
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2010 al 29/08/2024	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		19/10/2010		946
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	MANTOVA	18/11/2010	14986	9063
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 27/07/2010
Reg. gen. 9848 - Reg. part. 2110
Quota: 525000
Importo: € 525.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Tortora

Data: 26/07/2010

N° repertorio: 23365

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 10/05/2024

Reg. gen. 6237 - Reg. part. 4638

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

All'interno del Piano di Governo del Territorio del Comune di Roverbella, l'immobile è inserito nella zona denominata "Tessuto urbano consolidato". L'area è situata all'interno di un Ambito di Rigenerazione Urbanistica (ARU 01 Roverbella Via Mazzini)- Allegati 18 e 19

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n. 106/83

Allegati da 11 a 15.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia.

Piano terra. Nel progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia il vano ingresso prevedeva delle dimensioni più ridotte rispetto alle attuali, il vano ingresso era preceduto da un vestibolo di ingresso e la porta di ingresso

ed anche le finestre erano posizionate diversamente nel muro portante rispetto allo stato attuale.

Piano primo. Tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi si riscontrano delle difformità relativamente alla distribuzione degli spazi nel vano denominato atrio situato al termine del vano scala; il terrazzo nello stato di progetto aveva l'accesso dal bagno, mentre nello stato attuale il terrazzo è più ampio ed è collegato anche con il terrazzo adiacente.

Si precisa che a seguito di incontro con il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Roverbella si può confermare la sanabilità del Lotto n. 2 poiché non sussistono varianti essenziali rispetto alla Concessione edilizia autorizzata.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49
L'immobile è situato nel Comune di Roverbella, distante circa 14 km da Mantova. Il Comune di Roverbella offre molti servizi alla comunità tra cui: scuole dell'infanzia, materna e di primo grado, n. 4 medici di base, n. 3 specialisti in pediatria, centri commerciali, negozi al dettaglio, circoli sportivi. Roverbella offre alcuni luoghi di interesse storico artistico come la chiesa dell'Annunciazione della Beata Vergine Maria, la chiesa di S.Francesco, la chiesetta di S.Antonino, la chiesa di S.Martino, villa Benati e villa Gobio; nei pressi del comune si possono visitare il castello medioevale di Castiglione Mantovano, il Santuario di Santa Rita a Pellaloco. L'immobile è costituito da un appartamento distribuito su due piani: piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da: ingresso con vano scale d'accesso al piano primo. Il piano primo è costituito da: soggiorno, pranzo con cucina, due bagni, due

camere da letto, un ripostiglio, uno studio, balcone, due terrazzi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 487, Sub. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 188.096,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roverbella (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49	221,29 mq	850,00 €/mq	€ 188.096,50	100,00%	€ 188.096,50
Valore di stima:					€ 188.096,50

Valore di stima: € 188.096,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1032,00	€
Stato d'uso e di manutenzione: si stabilisce un deprezzamento pari al 40% del valore del bene	75238,60	€
Altro: aggiornamento planimetria catastale e redazione dell'elaborato planimetrico inclusi 4% Cassa architetti e IVA 22%	1268,80	€
Altro: spese tecniche professionali per presentazione pratica di sanatoria agli uffici competenti inclusi 4% Cassa architetti e IVA 22%	2537,60	€
Altro: diritti e spese di segreteria	100,00	€
Altro: spese tecniche professionali per rilievo misurato inclusi oneri di legge inclusi 4% Cassa architetti e IVA 22%	1015,04	€

Valore finale di stima: € 106.904,46

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - VIA MAZZINI N. 49
 L'immobile è situato nel Comune di Roverbella, distante circa 14 km da Mantova. Il Comune di Roverbella offre molti servizi alla comunità tra cui: scuole dell'infanzia, materna e di primo grado, n. 4 medici di base, n. 3 specialisti in pediatria, centri commerciali, negozi al dettaglio, circoli sportivi. Roverbella offre alcuni luoghi di interesse storico artistico come la chiesa dell'Annunciazione della Beata Vergine Maria, la chiesa di S.Francesco, la chiesetta di S.Antonino, la chiesa di S.Martino, villa Benati e villa Gobio; nei pressi del comune si possono visitare il castello medioevale di Castiglione Mantovano, il Santuario di Santa Rita a Pellaloco. L'immobile è costituito da un appartamento distribuito su due piani: piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da: ingresso, cantina al piano e vano scale d'accesso al piano primo. Il piano primo è costituito da: soggiorno, pranzo con cucina, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, balcone, due terrazzi dei quali uno in comune con

l'adiacente unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 472, Sub. 4, Categoria A2, Graffato mapp. 473 sub 4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 231.769,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roverbella (MN) - VIA MAZZINI N. 49	272,67 mq	850,00 €/mq	€ 231.769,50	100,00%	€ 231.769,50
Valore di stima:					€ 231.769,50

Valore di stima: € 231.769,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione: si stabilisce un deprezzamento pari al 40% del valore del bene	92707,80	€
Altro: aggiornamento planimetria catastale e redazione dell'elaborato planimetrico inclusi 4% Cassa architetti e IVA 22%	1268,80	€
Altro: spese tecniche professionali per presentazione pratica di sanatoria agli uffici competenti inclusi 4% Cassa architetti e IVA 22%	2537,60	€
Altro: diritti e spese di segreteria	100,00	€
Altro: spese tecniche professionali per rilievo misurato inclusi 4% Cassa architetti e IVA 22%	1015,04	€

Valore finale di stima: € 134.140,26

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 11/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Polato Silvia

- ✓ Visure e schede catastali - 01 Lotto 1 visura catastale 29 487 2 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Planimetrie catastali - 02 Lotto 1 Planimetria cat 29 487 2 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Foto - 03 Lotto 1 487-2 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Concessione edilizia - 04 Lotto 1 CE 132 del 30.11.81 progetto (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 05 Lotto 1 CE 132-81 autorizzazioni (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 06 Lotto 1 487-2 accesso all'immobile (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 07 Lotto 1 Foglio 29 particella 487 sub 2 difformità catastali (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - 08 LOTTO 2 visura catastale 472 4 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Planimetrie catastali - 09 LOTTO 2 Planimetria cat 29 472 4 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Foto - 10 LOTTO 2 472-4 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Concessione edilizia - 11 LOTTO 2 concessione edilizia 106 83 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 12 LOTTO 2 dichiarazione di abitabilità (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 13 LOTTO 2 collaudo statico_compressed (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 14 LOTTO 2 parere favorevole USS47 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 15 LOTTO 2 denuncia di impianto termico (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 16 LOTTO 2 Foglio 29 particella 472 sub 4 difformità catastali (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 17 LOTTO 2 472-4 accesso all'immobile (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 18 LOTTI 1 E 2 estratto di PGT (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 19 LOTTI 1 E 2 scheda ARU 01 Roverbella (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 20 check list 101-2024 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - 21 Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 11/09/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49
L'immobile è situato nel Comune di Roverbella, distante circa 14 km da Mantova. Il Comune di Roverbella offre molti servizi alla comunità tra cui: scuole dell'infanzia, materna e di primo grado, n. 4 medici di base, n. 3 specialisti in pediatria, centri commerciali, negozi al dettaglio, circoli sportivi. Roverbella offre alcuni luoghi di interesse storico artistico come la chiesa dell'Annunciazione della Beata Vergine Maria, la chiesa di S.Francesco, la chiesetta di S.Antonino, la chiesa di S.Martino, villa Benati e villa Gobio; nei pressi del comune si possono visitare il castello medioevale di Castiglione Mantovano, il Santuario di Santa Rita a Pellaloco. L'immobile è costituito da un appartamento distribuito su due piani: piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da: ingresso con vano scale d'accesso al piano primo. Il piano primo è costituito da: soggiorno, pranzo con cucina, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, uno studio, balcone, due terrazzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 487, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano di Governo del Territorio del Comune di Roverbella, l'immobile è inserito nella zona denominata "Tessuto urbano consolidato". L'area è situata all'interno di un Ambito di Rigenerazione Urbanistica (ARU 01 Roverbella Via Mazzini)- Allegati 18 e 19

Prezzo base d'asta: € 106.904,46

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roverbella (MN) - VIA MAZZINI N. 49
L'immobile è situato nel Comune di Roverbella, distante circa 14 km da Mantova. Il Comune di Roverbella offre molti servizi alla comunità tra cui: scuole dell'infanzia, materna e di primo grado, n. 4 medici di base, n. 3 specialisti in pediatria, centri commerciali, negozi al dettaglio, circoli sportivi. Roverbella offre alcuni luoghi di interesse storico artistico come la chiesa dell'Annunciazione della Beata Vergine Maria, la chiesa di S.Francesco, la chiesetta di S.Antonino, la chiesa di S.Martino, villa Benati e villa Gobio; nei pressi del comune si possono visitare il castello medioevale di Castiglione Mantovano, il Santuario di Santa Rita a Pellaloco. L'immobile è costituito da un appartamento distribuito su due piani: piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da: ingresso, cantina al piano e vano scale d'accesso al piano primo. Il piano primo è costituito da: soggiorno, pranzo con cucina, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, balcone, due terrazzi dei quali uno in comune con l'adiacente unità immobiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 472, Sub. 4, Categoria A2, Graffato mapp. 473 sub 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano di Governo del Territorio del Comune di Roverbella, l'immobile è inserito nella zona denominata "Tessuto urbano consolidato". L'area è situata all'interno di un Ambito di Rigenerazione Urbanistica (ARU 01 Roverbella Via Mazzini)- Allegati 18 e 19

Prezzo base d'asta: € 134.140,26

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.904,46

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roverbella (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 487, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	221,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta all'esterno sul fronte principale e nei terrazzi, con uno scadente livello di conservazione e manutenzione: intonaco distaccato su superfici estese, vegetazione infestante, serramenti scrostati, mancanza di lattonerie, pavimentazione esterna distaccata e fratturata, manto di copertura in parte mancante ed in parte manomesso. L'immobile all'interno presenta in tutti gli ambienti del piano terra e del piano primo, tracce diffuse di muffa e di intonaci scrostati e decadenti.		
Descrizione:	L'immobile è situato nel Comune di Roverbella, distante circa 14 km da Mantova. Il Comune di Roverbella offre molti servizi alla comunità tra cui: scuole dell'infanzia, materna e di primo grado, n. 4 medici di base, n. 3 specialisti in pediatria, centri commerciali, negozi al dettaglio, circoli sportivi. Roverbella offre alcuni luoghi di interesse storico artistico come la chiesa dell'Annunciazione della Beata Vergine Maria, la chiesa di S.Francesco, la chiesetta di S.Antonino, la chiesa di S.Martino, villa Benati e villa Gobio; nei pressi del comune si possono visitare il castello medioevale di Castiglione Mantovano, il Santuario di Santa Rita a Pellaloco. L'immobile è costituito da un appartamento distribuito su due piani: piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da: ingresso con vano scale d'accesso al piano primo. Il piano primo è costituito da: soggiorno, pranzo con cucina, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, uno studio, balcone, due terrazzi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.140,26

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roverbella (MN) - VIA MAZZINI N. 49		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 472, Sub. 4, Categoria A2, Graffato mapp. 473 sub 4	Superficie	272,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta all'esterno sul fronte principale e nei terrazzi, con uno scadente livello di conservazione e manutenzione: intonaco distaccato su superfici estese, vegetazione infestante, serramenti scrostati, mancanza di lattonerie, pavimentazione esterna distaccata e fratturata, manto di copertura in parte mancante ed in parte manomesso. L'immobile all'interno presenta nella maggior parte degli		

	ambienti del piano primo, tracce diffuse di muffa.
Descrizione:	L'immobile è situato nel Comune di Roverbella, distante circa 14 km da Mantova. Il Comune di Roverbella offre molti servizi alla comunità tra cui: scuole dell'infanzia, materna e di primo grado, n. 4 medici di base, n. 3 specialisti in pediatria, centri commerciali, negozi al dettaglio, circoli sportivi. Roverbella offre alcuni luoghi di interesse storico artistico come la chiesa dell'Annunciazione della Beata Vergine Maria, la chiesa di S.Francesco, la chiesetta di S.Antonino, la chiesa di S.Martino, villa Benati e villa Gobio; nei pressi del comune si possono visitare il castello medioevale di Castiglione Mantovano, il Santuario di Santa Rita a Pellaloco. L'immobile è costituito da un appartamento distribuito su due piani: piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da: ingresso, cantina al piano e vano scale d'accesso al piano primo. Il piano primo è costituito da: soggiorno, pranzo con cucina, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, balcone, due terrazzi dei quali uno in comune con l'adiacente unità immobiliare.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero