

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Acerbi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 10/10/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Acerbi Carlo, con studio in Viale Fiume, 57 - 46100 - Mantova (MN), email carlo.acerbi@notaiobertolucci.it, PEC c.acerbi@epap.conafpec.it, Tel. 0376 325534, Fax 0376 226903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Stazione Frassino n. 16



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Stazione Frassino n. 16

DESCRIZIONE

Piena proprietà della unità immobiliare facente parte del complesso condominiale (denominato "Villaggio Giardino") posto in Comune di Mantova, edificato da cielo a terra sul Mappale 157 del foglio 71, con ingresso dalla Strada Stazione Frassino al Civico numero 16, costituita dall'appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) con annessa cantina al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Milano che la parte esecutata ha contratto matrimonio in Milano in data 21 luglio 2008 (nessuna annotazione di rito).

Risulta dall'atto di compravendita infra citato che al momento dell'acquisto dell'immobile staggito la parte esecutata era di stato libero.

CONFINI

Nei confini, tutto attorno, in senso orario da nord:

l'appartamento: in proiezione il sottostante cortile comune (mappale 135), altra unità immobiliare, il vano scale comune;

la cantina: parti comuni, altra unità immobiliare, il terrapieno, e parti comuni.

Si allega, in calce alla presente, l'estratto di mappa..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,50 mq	84,80 mq	1	84,80 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	6,20 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	1,65 m	primo
cantina	12,40 mq	15,20 mq	0,30	4,56 mq	2,30 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				91,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si stima la piena proprietà della unità immobiliare facente parte del complesso condominiale (denominato "Villaggio Giardino") posto in Comune di Mantova, edificato da cielo a terra sul Mappale 157 del foglio 71, con ingresso dalla Strada Stazione Frassino al Civico numero 16, costituita dall'appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) con annessa cantina al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone.

L'unità immobiliare di cui trattasi è da tempo abbandonata e si trova in pessimo stato manutentivo.

Non si è potuto verificare l'efficienza degli impianti tecnologici al servizio della stessa dal momento che è stata sospesa per ciascuno di questi l'erogazione del servizio da parte dei gestori. Va però precisato che, nella zona cucina, risulta ancora presente la caldaia (sia per il riscaldamento degli ambienti che per l'acqua calda sanitaria).

I radiatori sono in ghisa. Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia.

In generale l'appartamento si trova in pessimo stato manutentivo e con un grado di finiture del tutto mediocre.

La cantina, al momento del sopralluogo, era occupata da diverso materiale ed immondizia.

Si rinvia alla allegata documentazione fotografica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 157, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 426,08 Piano S1-1
Dal 15/10/2018 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 157, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 426,08 Piano s1 - 1
Dal 07/05/2026 al 11/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 157, Sub. 14 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 15 mq Rendita € 18,59 Piano s1
Dal 07/05/2026 al 11/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 157, Sub. 13 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 387,34 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Il dato catastale trova origine dalla denuncia di diversa distribuzione degli spazi interni del 7 maggio 2026 pratica n. MN0031246 eseguita dallo scrivente esperto del Giudice.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	157	13		A3	3	5	89 mq	387,34 €	p1	
	71	157	14		C2	1	12	15 mq	18,59 €	s1	

Corrispondenza catastale

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

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

Successivamente è intervenuta, in data 7 maggio 2026, la variazione dei dati catastali in esecuzione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice della Esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni manutentive dell'immobile al momento del sopralluogo sono state considerate mediocri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si stima la piena proprietà della unità immobiliare facente parte del complesso condominiale (denominato "Villaggio Giardino") posto in Comune di Mantova, edificato da cielo a terra sul Mappale 157 del foglio 71, con ingresso dalla Strada Stazione Frassino al Civico numero 16, costituita dall'appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) con annessa cantina al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone.

L'unità immobiliare di cui trattasi è da tempo abbandonata e si trova in pessimo stato manutentivo.

Non si è potuto verificare l'efficienza degli impianti tecnologici al servizio della stessa dal momento che è stata sospesa per ciascuno di questi l'erogazione del servizio da parte dei gestori. Va però precisato che, nella zona cucina, risulta ancora presente la caldaia (sia per il riscaldamento degli ambienti che per l'acqua calda sanitaria).

I radiatori sono in ghisa. Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia.

In generale l'appartamento si trova in pessimo stato manutentivo e con un grado di finiture del tutto mediocre.

La cantina è tuttora occupata da diverso materiale ed immondizia.

Si rinvia alla allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La cantina, al momento del sopralluogo, era occupata da diverso materiale ed immondizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1999 al 03/05/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Ribolzi	20/04/1999	17463	
		Trascrizione			

Dal 03/05/2006 al 01/03/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Mantova	23/04/1999		3109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio fabbi	03/05/2006	63427	18040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Regsistri Immobiliare Mantova	10/05/2006	7878	4423
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia Entrate Mantova	10/05/2025	3043	serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata per atto di compravendita in data 3 maggio 2006 a ministero Notaio Giampaolo Fabbi n. 63427/18040 di rep. registrato a Mantova il 10 maggio 2006 al n. 3043 serie 1t ed ivi trascritto il 10 maggio 2006 ai nn. 7878/4423

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

Successivamente è intervenuta, in data 7 maggio 2026, la variazione dei dati catastali in esecuzione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice della Esecuzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 01/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Mantova il 10/05/2026
Reg. gen. 7879 - Reg. part. 2112
Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 03/05/2026
N° repertorio: 63428
N° raccolta: 18041

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 24/04/2018
Reg. gen. 5115 - Reg. part. 3277
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 06/10/2025
Reg. gen. 13301 - Reg. part. 9253
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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

Successivamente è intervenuta, in data 7 maggio 2026, la variazione dei dati catastali in esecuzione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice della Esecuzione.

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'immobile è stato realizzato in data antecedente il primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono stati reperiti, in sede di accesso agli atti, altri titoli edilizi.

L'immobile risulta dotato del certificato di abitabilità rilasciato in data 23 luglio 1960.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- a) non risulta essere stata realizzata una tramezzatura interna nel vano soggiorno
- b) le altezze dell'appartamento e del vano cantina non corrispondono .

E' del tutto evidente che le difformità di cui al punto b) sono state poste in essere fin dalla data di costruzione del condominio e quindi devono intendersi, in presenza del rilascio del certificato di abitabilità, conformi.

Lo scrivente, relativamente alla difformità di cui alla lettera a), non è in grado di stabilire quando la stessa sia stata posta in essere.

Per l'ipotesi in cui sia accertato che la difformità di cui alla lettera a) sia successiva alla data di rilascio della agibilità si stima il costo della pratica edilizia per la relativa sanatoria in Euro 2.000,00 oltre imposte e ritenute di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dal bilancio consuntivo condominiale dell'anno 2025 risulta a carico del soggetto esecutato un debito nei confronti del condominio medesimo di Euro 4.977,31.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Stazione Frassino n. 16
 Piena proprietà della unità immobiliare facente parte del complesso condominiale (denominato "Villaggio Giardino") posto in Comune di Mantova, edificato da cielo a terra sul Mappale 157 del foglio 71, con ingresso dalla Strada Stazione Frassino al Civico numero 16, costituita dall'appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) con annessa cantina al piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 157, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 71, Part. 157, Sub. 14, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 40.000,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.
 Il valore di stima non tiene conto dei potenziali/eventuali costi di sanatoria come nei paragrafi precedenti evidenziati e del debito nei confronti del condominio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Strada Stazione Frassino n. 16	91,01 mq	450,00 €/mq	€ 40.954,50	100,00%	€ 40.000,00
				Valore di stima:	€ 40.000,00

Valore di stima: € 40.000,00

Valore finale di stima: € 40.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il valore di stima non tiene conto dei potenziali/eventuali costi di sanatoria come nei paragrafi precedenti evidenziati e del debito nei confronti del condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 11/05/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 07/05/2026)
- ✓ N° 3 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 01/03/2026)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Stazione Frassino n. 16
Piena proprietà della unità immobiliare facente parte del complesso condominiale (denominato "Villaggio Giardino") posto in Comune di Mantova, edificato da cielo a terra sul Mappale 157 del foglio 71, con ingresso dalla Strada Stazione Frassino al Civico numero 16, costituita dall'appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) con annessa cantina al piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 157, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 71, Part. 157, Sub. 14, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada Stazione Frassino n. 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 157, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 71, Part. 157, Sub. 14, Categoria C2	Superficie	91,01 mq
Stato conservativo:	Le condizioni manutentive dell'immobile al momento del sopralluogo sono state considerate mediocri.		
Descrizione:	Piena proprietà della unità immobiliare facente parte del complesso condominiale (denominato "Villaggio Giardino") posto in Comune di Mantova, edificato da cielo a terra sul Mappale 157 del foglio 71, con ingresso dalla Strada Stazione Frassino al Civico numero 16, costituita dall'appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) con annessa cantina al piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Mantova il 10/05/2026
Reg. gen. 7879 - Reg. part. 2112
Quota: 1/1 PIENA PROPRIETÀ
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 03/05/2026
N° repertorio: 63428
N° raccolta: 18041

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 24/04/2018
Reg. gen. 5115 - Reg. part. 3277
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 06/10/2025
Reg. gen. 13301 - Reg. part. 9253
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura