

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Toregiani Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 12.000,00</b> .....	12

In data 25/10/2023, il sottoscritto Ing. Toregiani Paolo, con studio in Via XX Settembre, 24 E - 46040 - Solferino (MN), email paolo.toregiani@gmail.com;paolo.toregiani@libero.it, PEC paolo.toregiani@ingpec.eu, Tel. 0376 1818405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Argine Po' n. 142 (loc. Portiolo)

Abitazione di tipo colonico sviluppantesi su due livelli fuori terra con annessa porzione di area cortiliva il tutto sito in zona golenale del fiume Po' e, più precisamente nel territorio del Comune di San Benedetto Po', in via Argine Po' n. 142 (loc. Portiolo).

La zona, a vocazione rpettamente agricola, è priva di qualsiasi servizio di vicinato e delle principali opere di urbanizzazione primaria; la strada di accesso che si diparte dall'argine di golena e scende verso il complesso edilizio è sterrata.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Argine Po' n. 142 (loc. Portiolo)

#### 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

### ABITAZIONE

NORD - Porzione di fabbricato di cui ai mapp. 190 e 197

EST - ragioni di cui al mapp. 238

SUD - ragioni di cui al mapp. 238, ragioni di cui al mapp. 188

OVEST - ragioni di cui al mapp. 188

### AREA PERTINENZIALE

NORD - ragioni di cui al mapp. 194

EST - ragioni di cui al mapp. 151, ragioni di cui al mapp. 184

SUD - ragioni di cui al mapp. 196

OVEST - ragioni di cui al mapp. 238

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	45,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,60 m	T
Abitazione P1	36,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,35 m	1
Area cortiliva pertinenziale	69,00 mq	69,00 mq	0,1	6,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				104,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	33	190	301		A4	2	4,5 vani	110 mq	158,04 €	T-1	195/301 - 197/301

L'immobile è stato fortemente danneggiato da un incendio occorso alcuni anni fa; oggi è in stato di abbandono e versa in precarie condizioni statiche (il tetto è parzialmente crollato ed il solaio di interpiano manifesta lesioni importanti).

Lo stato dell'immobile non ha consentito di effettuare un efficace sopralluogo all'interno dello stesso; per quanto si è potuto osservare dall'esterno quanto illustrato sulle planimetrie catastali corrispondeva allo stato dei luoghi, ormai alterati dai crolli.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato di abbandono e versa in pessime condizioni; danneggiato da un incendio occorso anni orsono manifesta parziali crolli (il tetto) e condizioni statiche precarie; tutti gli elementi interni di finitura sono stati danneggiati dalle fiamme; le superfici esterne sono scrostate, macchiate e malamente rappezzate con malta di cemento.

### PARTI COMUNI

L'immobile gode della fruizione di una CORTE in comune con i mapp. 189, 194, 196 identificata al foglio n. 33 part. 238. Questa lingua di terreno costituisce la via di accesso all'area cortiliva pertinenziale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive ma, di fatto, l'accesso al bene immobile avviene attraversando le ragioni di cui al mapp.188 (ente urbano privo di intestazione) mentre l'accesso all'area cortiliva pertinenziale avviene passando sulla superficie di cui al mapp. 238, corte comune ai mapp. 189, 194, 196 e 197.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente relazione di stima consta di una casa colonica disposta su due livelli con annessa area cortiliva pertinenziale adibita ad ortaglia.

Il fabbricato risale apparentemente ai primi anni del ventesimo secolo e versa in stato di abbandono nonché in una precaria condizione strutturale; a causa di un incendio occorso pochi anni or sono il tetto è crollato ed i principali elementi strutturali (orizzontamenti e murature) sono stati irrimediabilmente danneggiati dalle fiamme.

L'edificio evidenzia un impianto strutturale di tipo tradizionale con elementi verticali in muratura di laterizio, orizzontamenti in laterocemento e copertura in legno.

Gli elementi principali di finitura sono andati distrutti durante l'incendio; i serramenti sono irrimediabilmente compromessi, lo stesso vale per le pavimentazioni ed i rivestimenti.

La dotazione impiantistica è inesistente e quanto presente prima dell'incendio è ora completamente inutilizzabile.

L'accesso all'immobile avviene da un'area non recintata ne pavimentata a cui si arriva a mezzo di una strada sterrata che si diparte dalla pubblica via posta sull'argine del Fiume Po'; l'edificio è realizzato in golena.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1999 al 17/09/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vacirca Antonino	16/07/1999	5014	1082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	05/08/1999	9666	6530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2015 al 16/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Finadri Andrea	17/09/2015	33596	15903
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		mantova	12/10/2015	9663	6623
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 06/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Mantova il 14/10/2015  
Reg. gen. 9807 - Reg. part. 1517  
Quota: 100%  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Notaio Finadri Andrea  
Data: 14/10/2015  
N° repertorio: 33597  
N° raccolta: 15904

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 06/10/2023  
Reg. gen. 12142 - Reg. part. 8856  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), per ogni formalità, saranno calcolati nel modo seguente:

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347  
Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347  
Bollo €. 59,00.

La BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. in seguito a fusione con il BANCO POPOLARE, nell'anno 2017 muta denominazione in BANCO BPM S.P.A.; la società GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. agisce in qualità di mandataria del BANCO BPM S.P.A.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'accesso ad atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Po' non ha consentito di reperire pratiche edilizie in merito all'immobile di cui alla presente relazione.

#### **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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Non si rileva la presenza di vincoli o oneri condominiali

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

I beni andranno a formare un unico lotto di vendita per non ridurre la loro appetibilità sul mercato immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Argine Po' n. 142 (loc. Portiolo)  
Abitazione di tipo colonico sviluppantesi su due livelli fuori terra con annessa porzione di area cortiliva il tutto sito in zona golenale del fiume Po' e, più precisamente nel territorio del Comune di San Benedetto Po', in via Argine Po' n. 142 (loc. Portiolo). La zona, a vocazione rpettamente agricola, è priva di qualsiasi servizio di vicinato e delle principali opere di urbanizzazione primaria; la strada di accesso che si diparte dall'argine di golena e scende verso il complesso edilizio è sterrata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 190, Sub. 301, Categoria A4, Graffato 195/301 - 197/301  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 20.455,50  
Il criterio di stima è illustrato nell'Allegato 01



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica San Benedetto Po (MN) - Via Argine Po' n. 142 (loc. Portiolo)	104,90 mq	195,00 €/mq	€ 20.455,50	100,00%	€ 20.455,50
				Valore di stima:	€ 20.455,50

Valore di stima: € 20.455,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese per eventuali opere di messa in sicurezza richieste dalle autorità	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 12.000,00**

Il valore di stima è pari a 12.387,18 Euro arrotondato a Euro 12.000

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.

Solferino, li 10/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Toregiani Paolo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01-STIMA
- ✓ Altri allegati - 02-RILIEVO FOTOGRAFICO

- ✓ Altri allegati - 03-DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 04-DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- ✓ Altri allegati - 05-CHECK LIST
- ✓ Altri allegati - 06-IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 07-PERIZIA PRIVACY

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Argine Po' n. 142 (loc. Portiolo)  
Abitazione di tipo colonico sviluppantesi su due livelli fuori terra con annessa porzione di area cortiliva il tutto sito in zona golenale del fiume Po' e, più precisamente nel territorio del Comune di San Benedetto Po', in via Argine Po' n. 142 (loc. Portiolo). La zona, a vocazione rpettamente agricola, è priva di qualsiasi servizio di vicinato e delle principali opere di urbanizzazione primaria; la strada di accesso che si diparte dall'argine di golena e scende verso il complesso edilizio è sterrata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 190, Sub. 301, Categoria A4, Graffato 195/301 - 197/301 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 12.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00**

Bene N° 1 - Casa colonica			
<b>Ubicazione:</b>	San Benedetto Po (MN) - Via Argine Po' n. 142 (loc. Portiolo)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 190, Sub. 301, Categoria A4, Graffato 195/301 - 197/301	<b>Superficie</b>	104,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in stato di abbandono e versa in pessime condizioni; danneggiato da un incendio occorso anni orsono manifesta parziali crolli (il tetto) e condizioni statiche precarie; tutti gli elementi interni di finitura sono stati danneggiati dalle fiamme; le superfici esterne sono scrostate, macchiate e malamente rappezzate con malta di cemento.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di tipo colonico sviluppantesi su due livelli fuori terra con annessa porzione di area cortiliva il tutto sito in zona golenale del fiume Po' e, più precisamente nel territorio del Comune di San Benedetto Po', in via Argine Po' n. 142 (loc. Portiolo). La zona, a vocazione rpettamente agricola, è priva di qualsiasi servizio di vicinato e delle principali opere di urbanizzazione primaria; la strada di accesso che si diparte dall'argine di golena e scende verso il complesso edilizio è sterrata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		