# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lipreri Arturo, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 3
Titolarità ..... 3
Confini ..... 4
Consistenza ..... 4
Dati Catastali ..... 4
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 5
Stato di occupazione ..... 5
Provenienze Ventennali ..... 5
Formalità pregiudizievoli ..... 6
Regolarità edilizia ..... 7
Vincoli od oneri condominiali ..... 7
Stima / Formazione lotti ..... 8
Riepilogo bando d'asta ..... 10
**Lotto Unico** ..... 10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E. ..... 11
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.500,00** ..... 11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 12




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INCARICO

All'udienza del 07/12/2023, il sottoscritto Geom. Lipreri Arturo, con studio in Strada Spinosa, 1/B7 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arturo.lipreri@gmail.com, PEC arturo.lipreri@geopec.it, Tel. 0376 392160, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Secchia n.21

## DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione unifamiliare situata al piano terra e primo con ripostiglio di pertinenza al piano terra in zona periferica, distante circa Km. 3 dal Comune di San Benedetto Po. L' immobile è così articolato:
- Piano Terra (H utile mt. 2,55 ) composto da un ingresso di mq. 5,60, una cucina di mq. 19,20 e un ripostiglio di mq. 22,40 (H utile mt. 2,25);
- Piano Primo (H media mt. 3,225) composto da un disimpegno di mq. 1,08, una doccia w.c. di mq. 4,37 e una camera letto matrimoniale di mq. 19,20.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Secchia n.21

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:
Piano terra: a NORD e OVEST mappale 450, a Est mappale 412 e a SUD mappale 326 sub. 3 (area cortiva comune;
Piano Primo: a NORD e OVEST mappale 450, a EST mappale 326 sub. 1 e a SUD vuoto su mappale 326 sub. 3 (area cortiva comune).

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 49,45 mq | 67,00 mq | 1 | 67,00 mq | 3,00 m | T-1 |
| Ripostiglio | 22,44 mq | 28,00 mq | 0,5 | 14,00 mq | 2,25 m | T |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 81,00 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 81,00 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. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 13 | 326 | 2 | | A3 | 2 | 4 | 74 mq | 194,91 € | T-1 | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata al catasto, (vedi planimetrie con gialli e rossi allegata), infatti, al piano terra, la porta del ripostiglio è stata ampliata e al piano primo la divisoria interna del w. C. doccia è stata demolita e ricostruita in altra posizione. Quindi è stato presentato un nuovo DOCFA con il Protocollo n. MN0026294 del 12.03.2024 (vedi allegato).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FINITURE INTERNE ORDINARIE
Pavimenti in monocottura, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con doppio vetro, oscuri sempre in legno, bancali in cemento, portoncino d'ingresso in legno. IMPIANTI Impianto elettrico è autonomo completamente sotto traccia con il contatore installato nell'ingresso. Non esiste l' impianto di riscaldamento, ma esistono delle stufe a legna. L'impianto idrico-sanitario è sempre autonomo e collegato al pozzo privato esistente nel cortile comune.
Si notano, sui muri esterni, macchie di risalita di umidità dalle fondazioni, il ripostiglio è al grezzo, mentre la copertura del ripostiglio al piano primo (di altra proprietà) è costituita da eternit non ecologico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **05/10/2007** | **** Omissis **** | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Iacoppe Pierpaolo | 05/10/2007 | 28172 | 6289 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Mantova | 15/10/2007 | 17323 | 9327 |
| | | 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 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Mantova il 15/10/2007
  Reg. gen. 17324 - Reg. part. 4519
  Importo: € 106.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 53.000,00
  Rogante: Notaio Iacoppe Pierpaolo
  Data: 05/10/2007
  N° repertorio: 28173
  N° raccolta: 6290
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Roma il 14/10/2016
  Reg. gen. 11030 - Reg. part. 1753
  Importo: € 102.897,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 51.448,93
  Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
  Data: 12/10/2016
  N° repertorio: 1087
  N° raccolta: 6416



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 15/11/2023
  Reg. gen. 14036 - Reg. part. 10197
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'indagine eseguita il 16.02.2024 dall'accesso atti del comune di San Benedetto Po ha evidenziato che per il fabbricato è stata presentata una Denuncia Di Inizio Attività con Pratica. N. 2001/0004 del 15.01.2001 per opere di manutenzione straordinaria (vedi allegati).

### *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. Infatti le modifiche consistono in:
1) al piano terra, nel ripostiglio, la porta attuale è stata allargata;
2) al piano primo, nel locale doccia w.c., la tramezza attuale è stata demolita e ricostruita in altra posizione;
(vedi planimetrie con gialli e rossi allegata)
Dette modifiche sono soggette alla regolarizzazione edilizia tramite la presentazione di una richiesta di SCIA in Sanatoria con un costo approssimativo di € 2.000,00 + IVA di legge per la pratica edilizia, un' oblazione di € 1.000,00 da versare al Comune e € 120,00 di diritti Comunali e SUAP. Inoltre si dovrà valutare se l'ampliamento, nel muro portante, della porta al piano terra del ripostiglio abbia un' incidenza sull'aspetto statico e se dovesse essere tale occorre una dichiarazione di idoneità statica da redigere tramite un Ingegnere strutturista per un costo approssimativo di € 1.000,00 + IVA di Legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste nessun vincolo condominiale, ma l'area cortiva è comune ai sub. 1 e 2.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Secchia n.21
  Trattasi di abitazione unifamiliare situata al piano terra e primo con ripostiglio di pertinenza al piano terra in zona periferica, distante circa Km. 3 dal Comune di San Benedetto Po. L' immobile è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 2,55 ) composto da un ingresso di mq. 5,60, una cucina di mq. 19,20 e un ripostiglio di mq. 22,40 (H utile mt. 2,25); - Piano Primo (H media mt. 3,225) composto da un disimpegno di mq. 1,08, una doccia w.c. di mq. 4,37 e una camera letto matrimoniale di mq. 19,20.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 326, Sub. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 40.500,00
  Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Fabbricato civile San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Secchia n.21 | 81,00 mq | 500,00 €/mq | € 40.500,00 | 100,00% | € 40.500,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 40.500,00 |

Valore di stima: € 40.500,00

***Valore finale di stima:*** **€ 40.500,00**

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eventuali chiarimenti.

Porto Mantovano, li 08/05/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza storici e stato libero
- ✓ Altri allegati - Planimetria con gialli e rossi
- ✓ Altri allegati - DOCFA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Secchia n.21
  Trattasi di abitazione unifamiliare situata al piano terra e primo con ripostiglio di pertinenza al piano terra in zona periferica, distante circa Km. 3 dal Comune di San Benedetto Po. L' immobile è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 2,55 ) composto da un ingresso di mq. 5,60, una cucina di mq. 19,20 e un ripostiglio di mq. 22,40 (H utile mt. 2,25); - Piano Primo (H media mt. 3,225) composto da un disimpegno di mq. 1,08, una doccia w.c. di mq. 4,37 e una camera letto matrimoniale di mq. 19,20. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 326, Sub. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

***Prezzo base d'asta:*** **€ 40.500,00**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.500,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Secchia n.21 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 326, Sub. 2, Categoria A3 | **Superficie** | 81,00 mq |
| **Descrizione:** | Trattasi di abitazione unifamiliare situata al piano terra e primo con ripostiglio di pertinenza al piano terra in zona periferica, distante circa Km. 3 dal Comune di San Benedetto Po. L' immobile è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 2,55 ) composto da un ingresso di mq. 5,60, una cucina di mq. 19,20 e un ripostiglio di mq. 22,40 (H utile mt. 2,25); - Piano Primo (H media mt. 3,225) composto da un disimpegno di mq. 1,08, una doccia w.c. di mq. 4,37 e una camera letto matrimoniale di mq. 19,20. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. Ferrari Fabio nato a Mantova (MN) il 06.01.1981 e dal Sig. Cantarelli Daniele nato a Isola Della Scala (VR) il 23.05.1975 senza alcun titolo. | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Mantova il 15/10/2007
  Reg. gen. 17324 - Reg. part. 4519
  Importo: € 106.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 53.000,00
  Rogante: Notaio Iacoppe Pierpaolo
  Data: 05/10/2007
  N° repertorio: 28173
  N° raccolta: 6290
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Roma il 14/10/2016
  Reg. gen. 11030 - Reg. part. 1753
  Importo: € 102.897,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 51.448,93
  Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
  Data: 12/10/2016
  N° repertorio: 1087
  N° raccolta: 6416

*Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 15/11/2023
  Reg. gen. 14036 - Reg. part. 10197
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009