

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parma Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 19/09/2024, il sottoscritto Arch. Parma Massimo, con studio in Via Corridoni, 61 - 46100 - Mantova (MN), email architettomassimoparma@gmail.com, PEC massimo.parma@archiworldpec.it, Tel. 348 5296872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Peschiera n. 2, piano 1

Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e letto oltre ad una terrazza.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Peschiera n. 2, piano 1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Ragioni subalterno 304, vano scale sub. 310, affaccio su area cortiva mappale 251, area mappale 250, mappale 1 subalterno 308.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,50 mq	55,80 mq	1	55,80 mq	3,00 m	1
Terrazza	11,60 mq	12,80 mq	0,30	6,40 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				62,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2002 al 09/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1, Sub. 303 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 451,90 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1	303		A3	4	5	60 mq	451,9 €	1	

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

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di una piccola differenza nel pilastro della terrazza che non comporta modifica alla rendita, pertanto la planimetria ed i catastali sono conformi ai sensi dell'articolo 29, comma 1-bis, legge 27 febbraio 1985, n. 52 - come integrato dalla L. 122 del 30.07.2010 - testo coordinato con il D.L. n. 78 del 31/05/2010 Art. 19 comma 14, nonché secondo quanto indicato all'art. 3 comma e) della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2010 del 09/07/2010.

Edificio in normali condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Ingresso, vano scale e tutto quanto legato alla presenza di più unità immobiliari nello stesso edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità abitativa risulta pervenuta in proprietà all'esecutato secondo l'atto di vendita già specificato nel paragrafo intitolato "Titolarietà". Non risultano servitù trascritte separatamente gravanti sull'immobile pignorato. Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo non risultava oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud
Altezza interna utile: cm 315
Str. verticali: Pilastri e fondazioni in c.a.
Solai: in latero-cemento in c.a.
Pareti esterne ed interne: in laterizio, intonacate
Pavimentazione interna: in mattonelle di ceramica
Infissi esterni ed interni: esterni in legno con vetro camera, interni in legno
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, termosifoni in ghisa, impianto condizionamento, caldaia murale termoautonoma a metano in cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/10/2021
- Scadenza contratto: 30/09/2025
- Scadenza disdetta: 30/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 330,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampaolo Fabbi	26/07/2002	51827	12734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/07/2002	10051	6180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	30/07/2002	3288	

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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 27/09/2007
Reg. gen. 16485 - Reg. part. 4330
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Giampaolo Fabbi
Data: 21/09/2007
N° repertorio: 66051
N° raccolta: 19844

Trascrizioni

- **Costituzione condominio**
Trascritto a Mantova il 04/11/2002
Reg. gen. 13895 - Reg. part. 8448
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: COSTITUZIONE DI CONDOMINIO
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 04/09/2024
Reg. gen. 11797 - Reg. part. 8703
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si segnala inoltre:

- COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE trascritto il 17/07/2012 ai n.ri 7282/5254 a rogito Fabbi Giampaolo del 12/07/2012 rep. 72475/24562

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.

Edificio realizzato in data antecedente al 1/09/1967 e a seguito dell'accesso atti al Comune di Mantova è stata reperita copia della Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 21/01/2002 prot. n. 1433/2002 per la realizzazione di opere interne e frazionamento di unità immobiliare.

Si segnala che non risulta presentata domanda del certificato di abitabilità e non risultano rilasciati certificati di abitabilità a seguito delle opere eseguite.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di una leggera modifica nella pilastratura della terrazza, che comporta modifica strutturale anche al piano terra e secondo.

Per procedere alla sanatoria della modifica occorre procedere alla presentazione di SCIA in sanatoria, previa redazione della dichiarazione di idoneità statica da parte di un professionista. Spesa prevista per oblazione di € 1.032,00 oltre spese per il professionista di € 4.500,00.

Si segnala inoltre che al momento della sottoscrizione del contratto di locazione l'Attestato di Prestazione Energetica era già scaduto ed alla data odierna non risultano APE in corso di validità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono state fornite informazioni in merito alla presenza di un amministratore condominiale nonostante la costituzione del condominio Elio's del 2002.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Peschiera n. 2, piano 1

Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e letto oltre ad una terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1, Sub. 303, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 62.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Via Peschiera n. 2, piano 1	62,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 62.200,00	100,00%	€ 62.000,00
Valore di stima:					€ 62.000,00

Valore di stima: € 62.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3000,00	€
Mancato guadagno	1500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2500,00	€

Valore finale di stima: € 50.000,00

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 eventuali chiarimenti.

Mantova, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parma Massimo

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agg. elenco formalità (Aggiornamento al 08/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riepilogativa dati catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia oscurata



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Peschiera n. 2, piano 1
Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e letto oltre
ad una terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1, Sub. 303, Categoria A3

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Peschiera n. 2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1, Sub. 303, Categoria A3	Superficie	62,20 mq
Stato conservativo:	Edificio in normali condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e letto oltre ad una terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 27/09/2007

Reg. gen. 16485 - Reg. part. 4330

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Giampaolo Fabbi

Data: 21/09/2007

N° repertorio: 66051

N° raccolta: 19844

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 04/09/2024

Reg. gen. 11797 - Reg. part. 8703

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura