

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Acerbi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2026 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 187.500,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 02/03/2026, 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** - Fabbricato civile ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Parini n.9

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Parini n.9

DESCRIZIONE

Casa di civile abitazione, posta in Comune di Porto Mantovano (MN), località Soave, con ingresso dalla Via Parini al civico numero 9, edificata, da cielo a terra, sul mappale 220 del foglio 15, disposta su due piani fuori terra con annessa area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

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

La Via Donatori di Sangue, la Via Parini, le ragioni del mappale 234 e la Via Fratelli Cervi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano Primo	115,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Autorimessa e locale accessorio	57,00 mq	62,00 mq	0,5	31,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Locali Accessori	40,00 mq	63,00 mq	0,50	31,50 mq	0,00 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				187,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si stima la piena proprietà della casa di civile abitazione, posta in Comune di Porto Mantovano (MN), località Soave, con ingresso dalla Via Parini al civico numero 9, edificata, da cielo a terra, sul mappale 220 del foglio 15, disposta su due piani fuori terra con annessa area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta all'interno di un comparto completamente urbanizzato della Frazione di Soave di Porto Mantovano dove sono state realizzate per lo più residenze mono e bifamiliari.

Quanto oggetto di stima è una villa singola che si affaccia sulle via Parini, Donatori di Sangue e Fratelli Cervi, edificata su un lotto di area di mq. 1.110 catastali.

L'edificio è dotato di una ampia area cortiva pertinenziale, recintata, in proprietà esclusiva. E' provvisto di un accesso pedonale che vuota sulla Via Parini e di un ampio accesso carraio, dotato di cancello, che vuota sulla via Fratelli Cervi,

L'immobile è disposto su due piani fuori terra. Il primo originariamente destinato a locali accessori quali garage e vano annesso, locale doccia, lavanderia, cantina oltre ad un locale disimpegno ed ad un locale caldaia (al quale si accede solo dall'esterno). Va precisato che l'esecutato oggi utilizza tali spazi a scopo residenziale avendolo dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari.

Il piano primo, collegato con scala interna con quello inferiore, è composto da locale disimpegno, tre camere da letto, un locale soggiorno - pranzo, un bagno, una cucina, un ripostiglio.

Il fabbricato staggitto si trova in buono stato manutentivo ancorché il grado delle finiture interno sia quello risalente al momento della costruzione (inizio anni settanta).

Tutti gli impianti tecnologici al servizio dell'indicato immobile sono funzionanti ancorché privi delle relative certificazioni.

Non si sono riscontrate apparenti ed evidenti circostanze che pregiudichino la staticità dell'immobile.

Si rinvia alla allegata documentazione fotografica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile staggito risulta denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di Marmirolo con scheda planimetrica protocollata in data 27 ottobre 1975

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	220			A7	2	8	225 mq	355,32 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Ai sensi dell'art.29, comma primo bis Legge 27/2/1985 n. 52 si da' atto

- che gli identificativi catastali come sopra riportati sono quelli riferiti alla planimetria depositata presso il competente catasto fabbricati in data 27 ottobre 1975., che si allega al presente elaborato peritale;
- che la citata planimetria catastali è sostanzialmente conforme allo stato di fatto del predetto immobile,
- che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato staggito si trova in buono stato manutentivo ancorché il grado delle finiture interno sia quello risalente al momento della costruzione (inizio anni settanta).

Tutti gli impianti tecnologici al servizio dell'indicato immobile sono funzionanti ancorché privi delle relative certificazioni.

Non si sono riscontrate apparenti ed evidenti circostanze che pregiudichino la staticità dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta dal certificato prodotto dal Comune di Porto Mantovano, su richiesta dello scrivente esperto, che il soggetto esecutato risulta residente presso l'immobile staggito fin dal 2 gennaio 2014 unitamente al proprio padre.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1977 al 19/03/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Ribolzi	05/05/1977	2501	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Mantova	26/05/1977	3648	2753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/2009 al 26/06/2013	**** Omissis ****	ACQUISTO DI LEGATO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTTOR AUGUSTO CHIZZINI	18/06/2009	21271	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII DI MANTOVA	16/07/2009	5204	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2013 al 29/06/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTTORESSA BOCCHINI LOREDANA	26/06/2013	393	281
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII	02/07/2013	6654	4708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2013 al	**** Omissis ****	COMPRAVEDNITA			

06/06/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTTORESSA LOREDANA BOCCHINI	26/06/2013	393	281
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRR I DI MANTOVA	02/07/2013	6654	4708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2019 al 06/06/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTTOR ANDREA FELICETTI	29/06/2019	1306	1176
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRR II DI MANTOVA	17/07/2019	9050	6046
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CRR II di Mantova aggiornate al 05/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritto a CRRII di mantova il 02/07/2013

Reg. gen. 6655 - Reg. part. 765

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Rogante: Notaio Dottoressa Loredana Bocchini

Data: 26/06/2013

N° repertorio: 394

N° raccolta: 282

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo

Iscritto a CRRII di mantova il 04/02/2016

Reg. gen. 1125 - Reg. part. 146

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 115.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: Notaio Dottor Fabio Vaini

Data: 18/01/2016

N° repertorio: 46551

N° raccolta: 13723

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a CRRII di mantova il 17/02/2026

Reg. gen. 1850 - Reg. part. 1338

Quota: 1/1 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

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Licenza di Costruzione in data 17 agosto 1973 n. 142/73

Concessione Edilizia in data 30 marzo 1978 n. 72/78

L'immobile staggito è dotato del certificato di abitabilità rilasciato il 29 gennaio 1975 al n. 124/73.

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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Parini n.9
Casa di civile abitazione, posta in Comune di Porto Mantovano (MN), località Soave, con ingresso dalla Via Parini al civico numero 9, edificata, da cielo a terra, sul mappale 220 del foglio 15, disposta su due piani fuori terra con annessa area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 220, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 187.500,00
Per stabilire il valore venale degli immobili interessati, ossia l'entità corrispondente in denaro del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.
Il procedimento di stima che qui si è inteso adottare, perché ritenuto più idoneo, è quello della stima sintetica o comparativa. Tale metodo prevede
1) la ricerca del maggior numero possibile di beni analoghi a quelli oggetti di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo;
2) di ordinare i valori numerici raccolti collegandoli ai beni analoghi corrispondenti;
3) di scegliere i beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili ai beni oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tali beni come il valore oggetto di stima
Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, inoltre, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono stati valutati le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie dei beni interessati:
A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche relative alla ubicazione e servizi esterni.
B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.
Tenendo poi conto dei suddetti elementi, sono state operate quelle aggiunte o detrazioni che differenziano ciascun immobile da valutare rispetto a quelli assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Porto Mantovano (MN) - Via Parini n.9	187,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 187.500,00	100,00%	€ 187.500,00
				Valore di stima:	€ 187.500,00

Valore di stima: € 187.500,00

Valore finale di stima: € 187.500,00

Per stabilire il valore venale degli immobili interessati, ossia l'entità corrispondente in denaro del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il procedimento di stima che qui si è inteso adottare, perché ritenuto più idoneo, è quello della stima sintetica o comparativa. Tale metodo prevede

- 1) la ricerca del maggior numero possibile di beni analoghi a quelli oggetti di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) di ordinare i valori numerici raccolti collegandoli ai beni analoghi corrispondenti;
- 3) di scegliere i beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili ai beni oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tali beni come il valore oggetto di stima

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, inoltre, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono stati valutati le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie dei beni interessati:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche relative alla ubicazione e servizi esterni.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo poi conto dei suddetti elementi, sono state operate quelle aggiunte o detrazioni che differenziano ciascun immobile da valutare rispetto a quelli assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

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 06/06/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 05/06/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria Castastale (Aggiornamento al 05/06/2026)
- ✓ N° 3 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/06/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Parini n.9
Casa di civile abitazione, posta in Comune di Porto Mantovano (MN), località Soave, con ingresso dalla Via Parini al civico numero 9, edificata, da cielo a terra, sul mappale 220 del foglio 15, disposta su due piani fuori terra con annessa area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 220, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 187.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2026 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.500,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Via Parini n.9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 220, Categoria A7	Superficie	187,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato staggito si trova in buono stato manutentivo ancorché il grado delle finiture interno sia quello risalente al momento della costruzione (inizio anni settanta). Tutti gli impianti tecnologici al servizio dell'indicato immobile sono funzionanti ancorché privi delle relative certificazioni. Non si sono riscontrate apparenti ed evidenti circostanze che pregiudichino la staticità dell'immobile.		
Descrizione:	Casa di civile abitazione, posta in Comune di Porto Mantovano (MN), località Soave, con ingresso dalla Via Parini al civico numero 9, edificata, da cielo a terra, sul mappale 220 del foglio 15, disposta su due piani fuori terra con annessa area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Risulta dal certificato prodotto dal Comune di Porto Mantovano, su richiesta dello scrivente esperto, che il soggetto esecutato risulta residente presso l'immobile staggito fin dal 2 gennaio 2014 unitamente al proprio padre.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritto a CRRII di mantova il 02/07/2013

Reg. gen. 6655 - Reg. part. 765

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Rogante: Notaio Dottoressa Loredana Bocchini

Data: 26/06/2013

N° repertorio: 394

N° raccolta: 282

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo

Iscritto a CRRII di mantova il 04/02/2016

Reg. gen. 1125 - Reg. part. 146

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 115.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: Notaio Dottor Fabio Vaini

Data: 18/01/2016

N° repertorio: 46551

N° raccolta: 13723

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a CRRII di mantova il 17/02/2026

Reg. gen. 1850 - Reg. part. 1338

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura