

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borini Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2024 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
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 26/09/2024, il sottoscritto Geom. Borini Antonio, con studio in Via Valle dei Signori, 2 - 46037 - Roncoferraro (MN), email antonio.borini@virgilio.it, PEC antonio.borini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n. 10

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento (ricavato all'interno di un ex deposito) posto al piano terra con soppalco al piano primo ad uso soffitta e cortile esclusivo, sito in Comune di Marmirolo (Mn) Strada Soave n. 10. La zona di ubicazione, distante pochi chilometri dal centro paese del comune di appartenenza non è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta scarsamente servita dai mezzi pubblici.

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** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n. 10

## 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.

Dai certificati di "stato di famiglia e residenza" rilasciati dal Comune di Marmirolo in data 28/11/2024, in allegato alla presente perizia, risulta che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è attualmente residente nel Comune di Marmirolo (Mn) in Strada Soave n. 10.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Mantova in data 16/12/2024, in allegato

alla presente perizia, si riporta quanto segue:

- dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di MANTOVA al N. 10 P. 1 anno 1994 risulta che il giorno 25 del mese di Febbraio dell'anno 1994 alle ore 12:00 hanno contratto matrimonio in MANTOVA (MN):

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

Atto N. 1643 P. 1 S. A anno 1964 MANTOVA

#### ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 23.01.1995 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al Tribunale di Mantova per ottenere la separazione personale dal coniuge.

Con sentenza del Tribunale di Mantova in data 18.04.1996 è stata dichiarata la separazione giudiziale dei coniugi.

In data 13.05.2002 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al Tribunale di MANTOVA per ottenere lo scioglimento del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Mantova n. 658/04 in data 20.05.2004 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

#### CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni altro sub. del mapp. 85;
- a Est: ragioni mapp. 301;
- a Sud: ragioni altro sub. del mapp. 290 e mapp. 302;
- a Ovest: ragioni altri subb. del mapp. 291.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	0,00 m	T

Soffitta	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	1
Portici	71,00 mq	71,00 mq	0,30	21,30 mq	0,00 m	
Area cortiva di pertinenza	70,00 mq	70,00 mq	0,05	3,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>153,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>153,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2001 al 07/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 85, Sub. 304 Categoria C2 Cl.1, Cons. 84 mq Rendita € 56,40 Piano T Graffato mapp. 290 sub. 1
Dal 07/11/2001 al 15/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 85, Sub. 304 Categoria C2 Cl.1, Cons. 84 mq Rendita € 56,40 Piano T Graffato mapp. 290 sub. 1
Dal 15/04/2003 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 85, Sub. 304 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 355,06 Piano T-1 Graffato mapp. 290 sub. 1
Dal 12/02/2025 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 85, Sub. 304 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 355,06 Piano T-1 Graffato mapp. 290 sub. 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della visura catastale storica in allegato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	85	304		A2	3	5,5 vani	149 mq	355,06 €	T-1	mapp. 290 sub. 1

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. E' stato richiesto al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni l'aggiornamento catastale, autorizzato in data 17/12/2024, per inserire in planimetria la tramezza di contenimento della doccia nel bagno al piano terra e la finestra della soffitta al piano primo.

L'avvenuta variazione con causale "esatta rappresentazione grafica" è stata successivamente denunciata al Catasto di Mantova in data 14/01/2025 - Pratica n. MN0002420.

### PRECISAZIONI

Nessuna

### PATTI

Nessuno

### STATO CONSERVATIVO

In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "DISCRETO", con finiture ed impianti risalenti all'epoca di ristrutturazione, nonostante la presenza diffusa di feci animali sulla pavimentazione dei locali al piano terra.

### PARTI COMUNI

Per raggiungere il cespite oggetto di pignoramento occorre percorrere l'area cortiva comune della corte (BCNC) contraddistinta col mapp. 291 sub. 309 graffato al mapp. 84 sub. 304.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù risulta riportata nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale in allegato, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 21/03/2024.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: si presume in blocchi in laterizio o mattoni pieni;

Pareti interne/esterne: rivestite in pietra a vista;

Pavimenti e rivestimenti: ceramica/gres;

Infissi interni ed esterni: infissi interni in legno; esterni in legno e metallo con vetri singoli muniti di zanzariere;

Portone d'ingresso: in legno;

Soppalco ad uso soffitta: struttura in orditura lignea;

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico/termico: approvvigionamento tramite pozzo privato; riscaldamento autonomo costituito da termo arredo (in bagno) ed alimentato da caldaia a metano. Il piano terra viene riscaldato tramite un camino a legna in muratura (con bocchetta) posizionato al centro della stanza;

Quanto sopra descritto è meglio evidenziato nella Documentazione Fotografica che si allega.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione risulta di fatto occupato dalla proprietaria, nonché eseguita signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FINADRI ANDREA	07/11/2001	26882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MANTOVA	03/12/2001		
		Registrazione			



ASTE GIUDIZIARIE®		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 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MANTOVA il 07/12/2007  
Reg. gen. 17856 - Reg. part. 9645  
Importo: € 135.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 20/03/2024  
Reg. gen. 3648 - Reg. part. 2692  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della relazione notarile in allegato.

### NORMATIVA URBANISTICA

Nessuna



## 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.

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Marmirolo a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 54/2003 - prot. n. 7249 del 10/05/2004 per trasformazione di deposito in unità abitativa senza aumento di volume, richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Variante n. 10/07 del 06/07/2007 - prot. n. 10806 al Permesso di Costruire n. 54/2003, richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 19/07 del 16/04/2007, richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Domanda per ottenere il Certificato di Abitabilità - prot. n. 11288 del 16/07/2007, richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Variante n. 10/07 del 06/07/2007 - prot. n. 10806 al Permesso di Costruire n. 54/2003).

N.B.: All'interno della domanda per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità è stata riscontrata l'assenza del rilascio del Certificato vero e proprio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n. 10

Trattasi di appartamento (ricavato all'interno di un ex deposito) posto al piano terra con soppalco al piano primo ad uso soffitta e cortile esclusivo, sito in Comune di Marmirolo (Mn) Strada Soave n. 10. La zona di ubicazione, distante pochi chilometri dal centro paese del comune di appartenenza non è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta scarsamente servita dai mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 85, Sub. 304, Categoria A2, Graffato mapp. 290 sub. 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 85.000,00

Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Marmirolo (MN) - Strada Soave n. 10	153,80 mq	550,00 €/mq	€ 84.590,00	100,00%	€ 85.000,00
Valore di stima:					€ 85.000,00

Valore di stima: € 85.000,00

**Valore finale di stima: € 85.000,00**

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.

Roncoferraro, li 12/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Borini Antonio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1. CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - 2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- ✓ Altri allegati - 3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 4. RICERCHE ANAGRAFICHE
- ✓ Foto - 5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 6. IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 7. SCHEDA DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 8. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n. 10  
Trattasi di appartamento (ricavato all'interno di un ex deposito) posto al piano terra con soppalco al piano primo ad uso soffitta e cortile esclusivo, sito in Comune di Marmirolo (Mn) Strada Soave n. 10. La zona di ubicazione, distante pochi chilometri dal centro paese del comune di appartenenza non è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta scarsamente servita dai mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 85, Sub. 304, Categoria A2, Graffato mapp. 290 sub. 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nessuna

**Prezzo base d'asta: € 85.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marmirolo (MN) - Strada Soave n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 85, Sub. 304, Categoria A2, Graffato mapp. 290 sub. 1	Superficie	153,80 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "DISCRETO", con finiture ed impianti risalenti all'epoca di ristrutturazione, nonostante la presenza diffusa di feci animali sulla pavimentazione dei locali al piano terra.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento (ricavato all'interno di un ex deposito) posto al piano terra con soppalco al piano primo ad uso soffitta e cortile esclusivo, sito in Comune di Marmirolo (Mn) Strada Soave n. 10. La zona di ubicazione, distante pochi chilometri dal centro paese del comune di appartenenza non è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta scarsamente servita dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il cespite oggetto di esecuzione risulta di fatto occupato dalla proprietaria, nonché eseguita signora **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MANTOVA il 07/12/2007  
Reg. gen. 17856 - Reg. part. 9645  
Importo: € 135.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 20/03/2024  
Reg. gen. 3648 - Reg. part. 2692  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura