



TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



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
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.852,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 19/04/2024, il sottoscritto Geom. Andreoli Stefano, con studio in Strada Cipata, 34 - 46100 - Mantova (MN), email stefano.andreoli@mail.com, PEC stefano.andreoli@geopec.it, Tel. 0376 1590505, Fax 0376 1590506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Dosolo (MN) - VIA RAMO 12

DESCRIZIONE

Porzione di testa di fabbricato residenziale a schiera ubicato nella frazione di Villastrada.

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** - Villetta ubicata a Dosolo (MN) - VIA RAMO 12

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:

CONFINI

In unico corpo comprese le aree corteive di pertinenza da N in senso orario: ragioni Mapp. 76, pubblica via Ramo, ragioni Mapp. 235 e 68, ragioni Mapp. 72

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,50 m	T
Abitazione	42,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,80 m	1
Cortile	77,00 mq	77,00 mq	0,1	7,70 mq	0,00 m	T
Total superficie convenzionale:				110,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,70 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
	11	73	302		A3	2	5,5	111 mq	218,72 €	T/1	151, 234



Corrispondenza catastale



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



La planimetria catastale è stata aggiornata con l'inserimento delle altezze interne corrette. Il deposito della nuova planimetria aggiornata non ha modificato gli identificativi catastali e i dati di classamento dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile in generale è scarso e richiede interventi di manutenzione ordinaria fra cui la bonifica dal guano di piccioni che hanno infestato parzialmente il piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passaggio sull'area a Sud del fabbricato in favore del mapp 72

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato civile in muratura piena portante e intonacata con solaio di legno, tetto a due falde presumibilmente in struttura di legno e copertura in coppi di laterizio e lattoneria di rame. I muri divisorii interni sono in laterizio forato intonacato. I pavimenti sono in parte di graniglie di marmo e in parte in ceramica; la scala è rivestita in marmo. I serramenti per porte interne sono di legno, le finestre sono per lo più in legno con vetro singolo e avvolgibile in legno. Il portoncino di ingresso è in vetro-alluminio. I bagni hanno piastrelle ceramiche alle pareti e sono dotati di apparecchi sanitari standard sempre in ceramica.

Gli impianti comprendono quello di adduzione acqua sanitaria calda e fredda e scarico, illuminazione e FM; il riscaldamento è costituito stufe con bruciatore a gas installate nei locali di abitazione e nei bagni.

Esteriormente un marciapiede in cemento circonda l'abitazione; l'area cortiva è sistemata a ghiaia eccetto che per una piccola piazzola cementata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e occupato da mobili ed effetti personali. In esito alla richiesta inviata all'A.E. prot. 42454 del 16/05/2024 è risultata la presenza di un contratto di locazione avente per oggetto l'immobile di cui alla presente esecuzione. Il suddetto contratto, stipulato in data 31/07/2017 e registrato al n. 1745 serie 3T il 18/12/2017, con durata dal 01/01/2018 al 31/12/2021 si rinnovava automaticamente per uguale periodo; la scadenza è al 31/12/2025, per tanto il contratto è opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 23/06/1992	**** Omissis ****	Compravendita <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dante Chizzini</td><td>23/06/1992</td><td>73740</td><td>11314</td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Dante Chizzini	23/06/1992	73740	11314
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°										
Dante Chizzini	23/06/1992	73740	11314										
Trascrizione													
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.								
		Mantova	02/07/1992	6188	4161								
Registrazione													
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°								
		Viadana	07/07/1992	356									
Dal 05/07/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>05/07/2011</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		05/07/2011		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°										
	05/07/2011												
Trascrizione													
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.								
		Mantova	13/12/2011	15130	9433								
Registrazione													
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°								
		Mantova	10/11/2011	2155	9990								
Dal 20/04/2012	**** Omissis ****	Compravendita <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Augusto Chizzini</td> <td>20/04/2012</td> <td>27075</td> <td>16086</td> </tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Augusto Chizzini	20/04/2012	27075	16086
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°										
Augusto Chizzini	20/04/2012	27075	16086										
Trascrizione													
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.								
		Mantova	04/04/2012	4572	3324								
Registrazione													
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°								
		Suzzara	24/04/2012	1050									

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.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 04/05/2012
Reg. gen. 4574 - Reg. part. 600
Quota: 1/1
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Rogante: Augusto Chizzini
Data: 20/04/2012
N° repertorio: 27076
N° raccolta: 16087

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 02/04/2024
Reg. gen. 4258 - Reg. part. 3141
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

In relazione al PGT del comune di Dosolo approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 24/07/2013 e pubblicato sul BURL n. 46 del 13/11/2013 l'immobile è ubicato in ambito agricolo: campagna periurbana, disciplinato dall'art. 22 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

La costruzione originaria dell'immobile risale a prima del 1967 come desunto dall'atto di provenienza.
A seguito di richiesta di accesso atti all'ufficio tecnico del comune di Dosolo (prot. 4809 del 03/06/2024) sono stati reperiti in copia i seguenti titoli edilizi:
Concessione Edilizia n. 64, prot. n. 1414 del 11/12/1982 afferente la realizzazione di un servizio igienico al PT.

- 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.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia reperita con accesso atti si riscontra quanto segue:

l'elaborato grafico allegato alla C.E. 64/82 rappresenta il solo PT dell'immobile; le opere in progetto sono: la realizzazione di un bagno al PT, una nuova finestra sul prospetto Est e 2 aperture su muro portante interno. Si presume che le opere concessionate non siano state mai realizzate, infatti la rappresentazione ante-opere del progetto è corrispondente allo stato attuale dei luoghi, inoltre il fascicolo è privo di documenti quali la comunicazione di inizio/fine lavori, richiesta agibilità, allegati vari tipicamente ritrovabili nei fascicoli di quell'epoca.

Vista l'assenza di titoli edilizi validi e vista la costruzione ante 1967 si demanda la verifica di regolarità edilizia alla corrispondenza dell'immobile con la planimetria catastale. Dall'accesso alla banca dati dell'AE è stata reperita la planimetria catastale storica riferita alla variazione del 01/09/2000 prot. 91807 che risulta non conforme allo stato dei luoghi per la realizzazione del bagno nel sottoscala del PT in luogo del ripostiglio e per il tamponamento di una porta su muro portante interno fra ripostiglio e cucina. Mediante richiesta PEC inoltrata direttamente all'AE ufficio Territorio di Mantova è stata reperita la planimetria catastale di primo impianto depositata in data 04/05/1940, scheda n. 6234075 che si assume quale stato legittimo ai fini della regolarità edilizia. Dal confronto fra questa planimetria e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità: realizzazione bagno nel sottoscala del PT, cambio d'uso da cantina a cucina del locale a NE, tamponamento porta su muro portante fra cantina e corridoio, apertura finestra nel locale cantina (ora cucina) sul muro perimetrale ad Est, prospiciente la pubblica via Ramo, diversa distribuzione dello spazio al P1 per realizzazione di un bagno, diversa posizione vani porta delle camere e apertura di n. 2 finestre sul muro perimetrale di Nord prospiciente l'altrui proprietà.

Tutto ciò premesso, risulta necessario ottenere l'autorizzazione edilizia in sanatoria per le difformità sopra elencate ovvero procedere alla rimessa in pristino. Per l'ottenimento della sanatoria e/o per la rimessa in pristino si stima un costo, comprensivo di pratiche, diritti, oblazione e/o opere, esclusa l'IVA, di €. 5.000.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Dosolo (MN) - VIA RAMO 12

Porzione di testa di fabbricato residenziale a schiera ubicato nella frazione di Villastrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 73, Sub. 302, Categoria A3, Graffato 151, 234
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 44.280,00

Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.

Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Dosolo (MN) - VIA RAMO 12	110,70 mq	400,00 €/mq	€ 44.280,00	100,00%	€ 44.280,00
Valore di stima:					€ 44.280,00

Valore di stima: € 44.280,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 34.852,00

Per il metodo di stima si rinvia alla stima del bene.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dell'esperto stimatore di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la

natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

La presente revisione datata 04/11/2024 sostituisce la perizia originaria depositata in data 21/09/2024; la revisione riguarda il capitolo della regolarità edilizia che è stato aggiornato in seguito al reperimento della planimetria catastale di impianto, qui allegata. Il valore di perizia non ha subito modifiche.

La presente seconda revisione datata 13/10/2025 sostituisce la perizia precedente del 04/11/2024; la revisione riguarda unicamente la rimozione del box prefabbricato di lamiera, abusivo e non snabile. Il valore di perizia non ha subito modifiche.

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 13/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione edilizia (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione anagrafe (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - contratto locazione (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - atti provenienza (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - certificazione notarile (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/10/2025)



- ✓ N° 9 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - perizia privacy (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ N° 0 Altri allegati - quadro riassuntivo immobili (Aggiornamento al 21/09/2024)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Dosolo (MN) - VIA RAMO 12

Porzione di testa di fabbricato residenziale a schiera ubicato nella frazione di Villastrada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 73, Sub. 302, Categoria A3, Graffato 151, 234

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

Destinazione urbanistica: In relazione al PGT del comune di Dosolo approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 24/07/2013 e pubblicato sul BURL n. 46 del 13/11/2013 l'immobile è ubicato in ambito agricolo: campagna periurbana, disciplinato dall'art. 22 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 34.852,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.852,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Dosolo (MN) - VIA RAMO 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 73, Sub. 302, Categoria A3, Graffato 151, 234	Superficie	110,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile in generale è scarso e richiede interventi di manutenzione ordinaria fra cui la bonifica dal guano di piccioni che hanno infestato parzialmente il piano primo.		
Descrizione:	Porzione di testa di fabbricato residenziale a schiera ubicato nella frazione di Villastrada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 04/05/2012

Reg. gen. 4574 - Reg. part. 600

Quota: 1/1

Importo: € 136.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: Augusto Chizzini

Data: 20/04/2012

N° repertorio: 27076

N° raccolta: 16087

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 02/04/2024

Reg. gen. 4258 - Reg. part. 3141

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura