

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ariotti Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

\*\*\*\* ***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 .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 267/2018 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 01/10/2018, il sottoscritto Geom. Ariotti Alberto, con studio in Piazza Sordello, 11/B - 46044 - Goito (MN), email [alberto@studioariotti.it](mailto:alberto@studioariotti.it), PEC [alberto.ariotti@geopec.it](mailto:alberto.ariotti@geopec.it), Tel. 0376 60293, Fax 0376 60293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2018 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 Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 144, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Immobile composto da un appartamento con garage, realizzati in porzione di ex fabbricato rurale, con area cortiva in comune con altre unità immobiliari in quota 1/2 per ciascuno dei due esecutati oltre a porzioni di terreno in quota di comproprietà 2/8 per ciascuno dei due esecutati. Viene quindi posto in vendita 1/1 dei fabbricati e 1/2 dei terreni.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 144, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. con esclusione dell'Estratto per riassunto di matrimonio.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

I fabbricati sono in quota di proprietà 1/2 cad dei due debitori mentre i terreni sono in quota 2/8 cad dei due debitori.

## CONFINI

---

Il mappale 34 sub. 303 confina: a piano terra: a Nord e Est con mappale 34 sub. 301, a Sud con cortile comune, a Ovest con mappale 34 sub.2; al piano primo: a Nord con vuoto su cortile comune, a Est con mappale 34 sub. 301, a Sud con mappale 34 sub. 301 e cortile comune, a Ovest con mappale 34 sub. 302 e vuoto su cortile comune.

Il mappale 24 sub. 2 confina: a Nord. Ovest e Sud con cortile comune, a Est con mappale 34 sub. 303.

Il mappale 309 confina: a Nord e Est con strada pubblica, a Sud con mappale 34, a Ovest con mappale 477.

Il mappale 310 confina: a Nord con mappale 309, a Est con strada pubblica, a Sud con mappale 308, a Ovest con mappale 34.

Il mappale 311 confina: a Nord con mappali 34 e 35, a Est con mappali 34 e 308, a Sud con strada pubblica, a Ovest con mappale 486.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	3,00 m	T-1
Terrazza	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Autorimessa	31,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,20 m	T
Terreno edificabile	78,00 mq	78,00 mq	0,50	39,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	85,00 mq	85,00 mq	0,50	42,50 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	19,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>238,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>249,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I fabbricati sono in quota di proprietà 1/2 cad dei due debitori mentre i terreni sono in quota 2/8 cad dei due debitori.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2000 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.u Superficie (ha are ca) 00,85 Reddito dominicale 1,77 Reddito agrario € 0,90
Dal 22/05/2000 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 311 Qualità Vigneto Cl.u Superficie (ha are ca) 00,19 Reddito dominicale 0,26 Reddito agrario € 0,15
Dal 22/05/2000 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 309 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,78 Reddito dominicale 0,74 Reddito agrario € 0,62
Dal 22/05/2000 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 34, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 32 Superficie catastale 33 Rendita € 23,14 Piano T
Dal 22/05/2000 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 34, Sub. 302 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 140 Rendita € 326,66 Piano T-1

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

## 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	34	2		C6	1	32	33	23,14	T	
	13	34	303		A2	2	5,5	140	326,66	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	309				Seminativo	2	00.78	0,74	0,62	
13	310				Frutteto	u	00.85	1,77	0,9	
13	311				Vigneto	u	00.19	0,26	0,15	

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi corrisponde con lo stato rappresentato in mappa e nelle planimetrie

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Gli immobili si trovano in buono stato conservativo

### **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni corrispondono all'area esterna al fabbricato individuata con lo stesso mappale 34.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non compaiono servitù trascritte, si evidenziano quelle trasmesse per padre di famiglia sull'area cortiva comune.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fabbricato ex casa colonica ristrutturata. Le strutture portanti sono in mattoni pieni intonacati, solai in laterocemento, copertura in legno e manto di copertura in coppi. Finiture interne di qualità standard. I terreni rispecchiano le caratteristiche urbanistiche evidenziate nell'allegato C.D.U.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal figlio maggiorenne.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/01/1999</b> al <b>22/05/2000</b>	**** Omissis ****	n.d.			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/06/2000</b> al <b>21/01/2019</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paola Galassi	22/05/2000	21246	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	08/06/2000	6423	4152
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 15/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 15/05/2008  
Reg. gen. 6934 - Reg. part. 1578  
Quota: 1/1  
Importo: € 119.900,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 119.900,00  
Percentuale interessi: 6,60 %  
Rogante: Carla Mele  
Data: 30/04/2008  
N° repertorio: 9071  
N° raccolta: 2361

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 18/07/2018  
Reg. gen. 9484 - Reg. part. 5893  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Tutti gli immobili ricadono nel tessuto urbano classificato "ambiti urbani prevalentemente residenziali" con la normativa relativa riscontrabile nelle N.T.A. del P.G.T. comunale.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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.

C.E. del 01/12/1989 prot. 3982.  
C.E. del 08/10/1991 prot. 5213/91.  
C.E. 2001/063 prot. 5445/2001.  
D.i.a. 015/2004 prot. 2695/2004.

### **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 stato dei luoghi corrisponde al progetto approvato con D.i.a. 015/2004 prot 2695/2004.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 144, piano T-1  
Immobile composto da un appartamento con garage, realizzati in porzione di ex fabbricato rurale, con area cortiva in comune con altre unità immobiliari in quota 1/2 per ciascuno dei due esecutati oltre a porzioni di terreno in quota di comproprietà 2/8 per ciascuno dei due esecutati. Viene quindi posto in vendita 1/1 dei fabbricati e 1/2 dei terreni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 34, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 34, Sub. 303, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 309, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 310, Qualità Frutteto - Fg. 13, Part. 311, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 124.950,00  
Il valore tiene conto degli oneri per l'ottenimento dell'agibilità il cui costo è stimato in circa 3.500,00€.  
La stima viene redatta in base alla conoscenza personale del mercato immobiliare della zona per beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 144, piano T-1	249,90 mq	500,00 €/mq	€ 124.950,00	100,00	€ 124.950,00
				Valore di stima:	€ 124.950,00

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.

Goito, li 08/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ariotti Alberto

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.d.U. (Aggiornamento al 04/02/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto (Aggiornamento al 04/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 04/02/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie (Aggiornamento al 04/02/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure catastali (Aggiornamento al 04/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto riassunto di matrimonio (Aggiornamento al 04/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessioni (Aggiornamento al 04/02/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Fotografie (Aggiornamento al 04/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco dati catastali (Aggiornamento al 04/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list (Aggiornamento al 04/02/2019)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 144, piano T-1  
Immobile composto da un appartamento con garage, realizzati in porzione di ex fabbricato rurale, con area cortiva in comune con altre unità immobiliari in quota 1/2 per ciascuno dei due esecutati oltre a porzioni di terreno in quota di comproprietà 2/8 per ciascuno dei due esecutati. Viene quindi posto in vendita 1/1 dei fabbricati e 1/2 dei terreni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 34, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 34, Sub. 303, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 309, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 310, Qualità Frutteto - Fg. 13, Part. 311, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Tutti gli immobili ricadono nel tessuto urbano classificato "ambiti urbani prevalentemente residenziali" con la normativa relativa riscontrabile nelle N.T.A. del P.G.T. comunale.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 267/2018 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 144, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 34, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 34, Sub. 303, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 309, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 310, Qualità Frutteto - Fg. 13, Part. 311, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	249,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili si trovano in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Immobile composto da un appartamento con garage, realizzati in porzione di ex fabbricato rurale, con area cortiva in comune con altre unità immobiliari in quota 1/2 per ciascuno dei due esecutati oltre a porzioni di terreno in quota di comproprietà 2/8 per ciascuno dei due esecutati. Viene quindi posto in vendita 1/1 dei fabbricati e 1/2 dei terreni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal figlio maggiorenne.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 15/05/2008  
Reg. gen. 6934 - Reg. part. 1578  
Quota: 1/1  
Importo: € 119.900,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 119.900,00  
Percentuale interessi: 6,60 %  
Rogante: Carla Mele  
Data: 30/04/2008  
N° repertorio: 9071  
N° raccolta: 2361

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 18/07/2018  
Reg. gen. 9484 - Reg. part. 5893  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*