

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marani Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 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 .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.729,62</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 19/03/2024, il sottoscritto Geom. Marani Arnaldo, con studio in Strada Guerrina, 7p - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arnaldomarani@tiscali.it, PEC arnaldo.marani@geopec.it, Tel. 333 2159644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Livelli Arginone 61

## DESCRIZIONE

---

Si tratta di edificio residenziale indipendente in contesto rurale, via Livelli Arginone nel comune di Borgo Mantovano, località Villa Poma.

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 sopralluogo veniva svolto in autonomia in quanto l'appartamento risultava disabitato e I.V.G. aveva provveduto a fornire allo scrivente copia di chiavi per l'accesso all'unità.

Il sopralluogo si svolgeva correttamente il 31/07/2024.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Livelli Arginone 61

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate né visure catastali attuali né visure catastali storiche né estratto di mappa catastale. Si rileva che nella descrizione dell'immobile è erroneamente indicata una categoria catastale A/5 anziché A/3, il numero civico non è 23 ma

61 ed il numero di vani non è 6 ma 6,5.

## 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)

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina a nord con mapp. 145, a est con mapp. 168, a sud con la Via Livelli Arginone ed a ovest con mapp. 56.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	0,00 m	T-1
Soffitta	42,00 mq	49,00 mq	0,33	16,17 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	10,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	T
Cortile	50,00 mq	50,00 mq	0,18	9,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>146,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>146,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	6	54			A3	4	6,5	145 mq	288,7 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale; in particolare in adiacenza al fabbricato in corrispondenza del cortile lato nord è stato realizzato un locale ad uso autorimessa con materiali precari e privo di ogni autorizzazione, realizzato anche parzialmente sul terreno del confinante. Vi è corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e i dati catastali tranne che per il numero civico: nell'atto di pignoramento è indicato il 23 mentre sia in visura che sul luogo si è potuto accertare che il civico corretto è il 61.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si trova in forte stato di degrado dovuto alla mancanza di manutenzione che prosegue da diversi anni; si rileva lo stato di abbandono della vegetazione in giardino, lo scrostamento degli intonaci, l'umidità di risalita sulle pareti in facciavista all'ingresso/soggiorno, i serramenti assenti, deteriorati e con alcune parti di essi rotti, gli impianti non a norma o addirittura assenti.

### **PARTI COMUNI**

---

Non sono presenti parti comuni.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si tratta di un fabbricato a destinazione residenziale inserito in area a caratteristiche prevalentemente rurali. L'unità immobiliare è distribuita su due piani fuori terra oltre a un'area cortiva di pertinenza. L'immobile è stato costruito in epoca sicuramente anteriore al 1967 e le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dei fabbricati rurali dell'epoca, quindi murature in mattoni pieni, solai in legno e tavelle e coperture in coppi in cotto.

Internamente le pareti sono intonacate a civile o in parte in facciavista; esternamente le pareti sono anch'esse intonacate a civile; i serramenti esterni sono in legno con oscuri interni.

L'abitazione è così distribuita: al piano terra vi sono un locale ingresso/soggiorno, la cucina ed il bagno; proseguendo oltre l'ingresso/soggiorno si trova un locale piuttosto ampio e più alto (3,80 m) con camino in un angolo e pareti in facciavista, tale locale non ha corretta aeroilluminazione pertanto può essere solo locale accessorio come ripostiglio o guardaroba. Al piano primo sono presenti due camere collegate tra loro ubicate verso il fronte strada mentre sul retro in corrispondenza dell'ampio locale al piano terra è presente un locale sottotetto con altezza in gronda pari a 1,30 m e in falda pari a 3,10 m.

Adiacente all'abitazione sul lato nord è stato realizzato un locale a destinazione autorimessa con struttura metallica e pannelli sandwich che non è stata segnalata né al catasto né all'Amministrazione Comunale.

Sul fronte del fabbricato, inoltre, raggiungibile solo esternamente è presente un rustico le cui caratteristiche costruttive sono le stesse del fabbricato principale.

#### FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne dell'abitazione sono complessivamente di scarsa qualità. I pavimenti, ove presenti sono in mattonelline di cotto o in monocottura beige; lo stesso colore si ripete anche nel bagno; i sanitari dei bagni sono in porcellana. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno privi di vetrocamera e con oscuri interni ; le porte interne sono in legno mentre la porta d'ingresso è in legno priva di serratura blindata. Le pareti sono intonacate a civile o in facciavista.

A livello impiantistico è presente impianto elettrico presumibilmente non a norma, mentre è assente impianto di riscaldamento o ogni altro tipo di impianto.

Il fabbricato risulta in pessimo stato di conservazione in ogni sua parte (murature con umidità di risalita, intonaci scrostati, serramenti deteriorati o assenti, impianti assenti o non a norma) mentre il giardino è ormai abbandonato alla vegetazione che quasi impedisce l'accesso.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stori Giulio	25/06/2001	115248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	24/07/2001	9479	6242
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 30/07/2007  
Reg. gen. 13351 - Reg. part. 3498  
Importo: € 93.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Male Carla  
Data: 25/07/2007  
N° repertorio: 8468  
N° raccolta: 1912

### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 02/10/2017  
Reg. gen. 11269 - Reg. part. 7244  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 26/02/2024  
Reg. gen. 2382 - Reg. part. 1757  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

l'immobile è inserito nel PGT del Comune di Borgo Mantovano in "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva"; la destinazione attuale dell'immobile (residenziale) è ammessa in tale ambito.

## 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.

In seguito a ricerca presso l'archivio Comunale di Borgo Mantovano si è risaliti al seguente titolo edilizio:  
-Denuncia Inizio Attività 6065 del 26/ 09/2001 per manutenzione straordinaria su domanda di Grusi Stefano.

### *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.

Al momento del sopralluogo l'unità si trovava in parziale difformità rispetto a quanto depositato presso l'Amministrazione Comunale; in particolare è stato realizzato con struttura precaria un locale destinato presumibilmente ad autorimessa sul lato nord del fabbricato a confine con la proprietà adiacente; oltretutto la struttura è parzialmente realizzata su area del confinante. Questa struttura non è mai stata dichiarata e non può essere sanata pertanto deve essere demolita.

Relativamente agli impianti non risultano a norma ed un loro adeguamento comporta un costo stimato pari a circa 3000 €.

## 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** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Livelli Arginone 61  
Si tratta di edificio residenziale indipendente in contesto rurale, via Livelli Arginone nel comune di Borgo Mantovano, località Villa Poma.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 54, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 39.681,90  
La presente valutazione tiene conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo pessimo in cui versa l'unità immobiliare, della mancanza di opportuni impianti di riscaldamento e dello stato attuale degli impianti ora presenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Borgo Mantovano (MN) - Via Livelli Arginone 61	146,97 mq	270,00 €/mq	€ 39.681,90	100,00%	€ 39.681,90
				Valore di stima:	€ 39.681,90

Valore di stima: € 39.681,90

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
pessimo stato di conservazione	15,00	%

**Valore finale di stima: € 33.729,62**

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.

Porto Mantovano, li 07/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marani Arnaldo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - visure ipocatastali
- ✓ Altri allegati - Denuncia inizio attività

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Livelli Arginone 61  
Si tratta di edificio residenziale indipendente in contesto rurale, via Livelli Arginone nel comune di Borgo Mantovano, località Villa Poma.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 54, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: l'immobile è inserito nel PGT del Comune di Borgo Mantovano in "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva"; la destinazione attuale dell'immobile (residenziale) è ammessa in tale ambito.

**Prezzo base d'asta: € 33.729,62**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.729,62**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Mantovano (MN) - Via Livelli Arginone 61		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 54, Categoria A3	<b>Superficie</b>	146,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in forte stato di degrado dovuto alla mancanza di manutenzione che prosegue da diversi anni; si rileva lo stato di abbandono della vegetazione in giardino, lo scrostamento degli intonaci, l'umidità di risalita sulle pareti in facciavista all'ingresso/soggiorno, i serramenti assenti, deteriorati e con alcune parti di essi rotti, gli impianti non a norma o addirittura assenti.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di edificio residenziale indipendente in contesto rurale, via Livelli Arginone nel comune di Borgo Mantovano, località Villa Poma.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 30/07/2007  
Reg. gen. 13351 - Reg. part. 3498  
Importo: € 93.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Male Carla  
Data: 25/07/2007  
N° repertorio: 8468  
N° raccolta: 1912

### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 02/10/2017  
Reg. gen. 11269 - Reg. part. 7244  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 26/02/2024  
Reg. gen. 2382 - Reg. part. 1757  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura