TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Acerbi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2025 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
Dati Catastali 6
Stato conservativo 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.500,00 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

INCARICO

All'udienza del 04/06/2025, 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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - Via Grazia Deledda n. 2

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - Via Grazia Deledda n. 2

DESCRIZIONE

Unità immobiliare, facente parte del complesso condominiale, posto in Comune di Asola (MN), con ingresso dalla via Grazia Deledda al civico numero 2, costituita dall'appartamento al piano terra con annessa area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva, nonché autorimessa, per due posti auto, al piano interrato ed, in corpo staccato, piccola area ortiva.

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)

Bene Personale.
Per ogni effetto di cui alla legge n. 151/1975 la parte esecutata è di stato libero.

CONFINI

Nei confini, tutto attorno in senso orario da nord:
l'appartamento: le ragioni del mappale 270, del mappale 293, del mappale 291 sub. 9, le parti comuni, per ragioni del mappale 291 sub. 7, del mappale 294 e l'area cortina comune.
l'autorimessa: il terrapieno. la corsia carraia comune, le ragioni del mappale 291 sub. 18, il terrapieno.

l'area ortiva di cui al mappale 298: le ragioni del mappale 428, l'area cortina comune, le ragioni del mappale 299 e la strada Parma - Brescia.
Si rinvia allegato estratto di mappa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	PT
Autorimessa	34,00 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	0,00 m	ST
Giardino	149,00 mq	149,00 mq	0,10	14,90 mq	0,00 m	
area ortiva	193,00 mq	193,00 mq	0,1	19,30 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**107,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**107,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si stima la piena proprietà della unità immobiliare, facente parte del complesso condominiale, posto in Comune di Asola (MN), con ingresso dalla via Grazia Deledda al civico numero 2.
L'immobile staggito fa parte di un complesso condominiale posto ai margini del centro abitato ed all'interno di una zona completamente urbanizzata in tempi piuttosto recenti. Allo stesso si accede direttamente dalla via Grazia Deledda, è quindi di facile accessibilità. L'indicato complesso condominiale è disposto su due piani fuori terra ed uno seminterrato; è composto da dodici appartamenti e tredici autorimesse.
Le parti comuni sono in buono stato manuntentivo.
L'unità immobiliare staggita è costituita dall'appartamento al piano terra con annessa area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva, nonché autorimessa, per due posti auto, al piano interrato ed, in corpo staccato, piccola area ortiva.
E' composta da ingresso, ripostiglio, cucina-ingresso, disimpegno, bagno e camera da letto.
Dal cortile esterno, in proprietà esclusiva, si accede direttamente alla autorimessa, per due posti auto, provvista di due accessi dotati di basculanti. Al momento del sopralluogo le due autorimesse risultavano fisicamente separate solo da una parete posticcia in cartone.
Dal cortile di proprietà, si accede, oltrepassando una area comune, abita a parcheggio di auto, ad una piccola area ortiva pure in proprietà esclusiva.
L'immobile è dotato di impianti autonomi di riscaldamento e condizionatamento dei quali non è stato possibile testare l'efficenza.
L'immobile necessita di una generale manutenzione ordinaria.
Si rinvia alla allegata documentazione fotografica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	291	8		A3	5	3,5	56 mq	189,8 €	S1 - T	292 e 298
	26	291	19		C6	1	34	37 mq	61,46 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che:
- sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente depositata presso il competente Catasto Fabbricati in data 12 settembre 2001 che si allega in calce al presente elaborato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di una generale manutenzione ordinaria.
Si rinvia alla allegata documentazione fotografica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A favore e carico degli orti pertinenziali individuati con le p.lle 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 e 309 tutte del foglio 26, è stata costituita servitù reciproca gravante su di una striscia di terreno larga ml. 3,00 (metri lineari tre virgola zero zero) posta in lato est, per permettere il reciproco passaggio agli orti nonchè il passaggio degli allacci e degli scarichi, sulla quale deve essere mantenuta in vegetazione una barriera acustica costituita da un filare di piante del tipo "cipressocuparis leilandi", come indicato nell'atto di compravendita trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 8 agosto 2003 al n. 4456 R.G. ed al n. 2662 R.P. e nella convenzione di lottizzazione con il Comune di Asola (MN) per atto del Notaio Giusep pe Rossi di Asola (MN) del 15 luglio 1997 rep. n. 102874 racc. n. 12085, trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 25 luglio 1997 al n. 2745 R.G. ed al n. 1876 R.P.,
Con la precisazione che l'onere della manutenzione di tale piantumazione è a carico dei proprietari delle unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso condominiale in parti uguali fra loro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 15/10/2001 al 17/04/2007</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>15/10/2001</td><td>114306</td><td>14841</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Crrii di Castiglione delle Stiviere</td><td>26/10/2001</td><td>5548</td><td>3829</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 17/04/2007 al 16/10/2025</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Fabrizio Santosusso</td><td>17/04/2007</td><td>33449</td><td>12692</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Crrii di Castiglione delle Stiviere</td><td>14/05/2007</td><td>2778</td><td>1585</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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: sussiste la corrispondenza fra i dati catastali attuali e fra quelli al momento dell'esecuzione del pignoramento e con quanto indicato nell'atto di pignoramento stesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Contratto Mutuo Fondiario
  Iscritto a Crrii di Castiglione delle Stiviere il 14/05/2007
  Reg. gen. 2779 - Reg. part. 730
  Quota: 1/1 di piena proprietà
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Spese: € 60.000,00
  Rogante: Santosuosso Fabrizio
  Data: 17/04/2007
  N° repertorio: 33450
  N° raccolta: 12693

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Crrii di Castiglione delle Stiviere il 21/05/2025
  Reg. gen. 2398 - Reg. part. 1745
  Quota: 1/1 della piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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.

Ai sensi e per gli effetti della vigente disciplina in materia di edilizia ed urbanistica, si attesta
(i) che la consistenza immobiliare in oggetto ed il fabbricato di cui fa parte sono stati edificati in totale conformità alla concessione edilizia n. 95/99 rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Asola (MN) il 17 settembre 1999 protocollo n. 2388/99 del 20 febbraio 1999;
(ii) che la consistenza immobiliare in oggetto ed il fabbricato di cui fa parte non sono stati oggetto di interventi

edilizi e/o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, Denunce di inizio attività, segnalazioni certificate di inizio attività od altri provvedimenti autorizzativi, ad eccezione dei lavori eseguiti in totale conformità alla alla Denunzia di Inizio Attività presentata al Comune di Asola (MN) il 13 ottobre 2001 n. 315/01 prot. n. 13511;
(ii) che comunque non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente disciplina in materia di edilizia ed urbanistica.
La consistenza immobiliare in oggetto è stata dichiarata abitabile dal giorno 29 dicembre 2001 con Autorizzazione di Abitabilità n. 57/01 rilascia ta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Asola (MN) il 29 dicembre 2001.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non è stato possibile reperire per tempo l'esitenza o meno di debiti imputabili alla unità immobiliare staggita in ordine al pagamwnto delle spese condominiali sia di natura ordinaria che straordinaria.
Una volta ottenuta dall'amministratore del condominio la relativa certificazione si provvederà al deposito della stessa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - Via Grazia Deledda n. 2
  Unità immobiliare, facente parte del complesso condominiale, posto in Comune di Asola (MN), con ingresso dalla via Grazia Deledda al civico numero 2, costituita dall'appartamento al piano terra con annessa area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva, nonché autorimessa, per due posti auto, al piano interrato ed, in corpo staccato, piccola area ortiva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 291, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 292 e 298 - Fg. 26, Part. 291, Sub. 19, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 64.680,00
  ll valore commerciale del bene pignorato e` stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarita` della zona oltre che dalla facilita` di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarita` geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitu` 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 altresi` di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il piu` probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.
  Comparables:
  - vendita unità immobiliare stesso condominio 291 sub. 9 (appartamento al PT) : trascrizione eseguita a Castiglione delle Stiviere il 18 maggio 2021 ai nn. 2467/1823;
  - vendita unità immobiliare stesso condominio 291 sub. 11 (appartamento al PI) : trascrizione eseguita a Castiglione delle Stiviere il 3 agosto 2022 ai nn. 4093/2832;
  - vendita unità immobiliare stesso condominio 291 sub. 2 (appartamento al PT) : trascrizione eseguita a Castiglione delle Stiviere il 3 marzo 2022 ai nn. 960/631.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Asola (MN) - Via Grazia Deledda n. 2	107,20 mq	0,00 €/mq	€ 64.680,00	100,00%	€ 64.680,00
				Valore di stima:	€ 64.680,00

Valore di stima: € 64.480,00

Valore finale di stima: **€ 64.500,00**

ll valore commerciale del bene pignorato e` stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarita` della zona oltre che dalla facilita` di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarita` geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitu` 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 altresi` di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il piu` probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Comparables:
- vendita unità immobiliare stesso condominio 291 sub. 9 (appartamento al PT) : trascrizione eseguita a Castiglione delle Stiviere il 18 maggio 2021 ai nn. 2467/1823;
- vendita unità immobiliare stesso condominio 291 sub. 11 (appartamento al PI) : trascrizione eseguita a Castiglione delle Stiviere il 3 agosto 2022 ai nn. 4093/2832;
- vendita unità immobiliare stesso condominio 291 sub. 2 (appartamento al PT) : trascrizione eseguita a Castiglione delle Stiviere il 3 marzo 2022 ai nn. 960/631.

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 21/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 4 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - Via Grazia Deledda n. 2
  Unità immobiliare, facente parte del complesso condominiale, posto in Comune di Asola (MN), con ingresso dalla via Grazia Deledda al civico numero 2, costituita dall'appartamento al piano terra con annessa area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva, nonché autorimessa, per due posti auto, al piano interrato ed, in corpo staccato, piccola area ortiva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 291, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 292 e 298 - Fg. 26, Part. 291, Sub. 19, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 64.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Asola (MN) - Via Grazia Deledda n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 291, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 292 e 298 - Fg. 26, Part. 291, Sub. 19, Categoria C6	**Superficie**	107,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di una generale manutenzione ordinaria. Si rinvia alla allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	Unità immobiliare, facente parte del complesso condominiale, posto in Comune di Asola (MN), con ingresso dalla via Grazia Deledda al civico numero 2, costituita dall'appartamento al piano terra con annessa area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva, nonché autorimessa, per due posti auto, al piano interrato ed, in corpo staccato, piccola area ortiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Contratto Mutuo Fondiario
  Iscritto a Crrii di Castiglione delle Stiviere il 14/05/2007
  Reg. gen. 2779 - Reg. part. 730
  Quota: 1/1 di piena proprietà
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Spese: € 60.000,00
  Rogante: Santosuosso Fabrizio
  Data: 17/04/2007
  N° repertorio: 33450
  N° raccolta: 12693

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Crrii di Castiglione delle Stiviere il 21/05/2025
  Reg. gen. 2398 - Reg. part. 1745
  Quota: 1/1 della piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura