

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcomini Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2022 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
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2022 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12

All'udienza del 29/07/2022, il sottoscritto Geom. Marcomini Barbara, con studio in Via Vittorino Da Feltre 63/D - 46100 - Mantova (MN), email barbara.marcomini@vodafone.it, PEC barbara.marcomini@geopec.it, Tel. 335 403045 - 0376 1331926, Fax 0376 1331926, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Martorelli n. 92/94

Edificio a destinazione alberghiera sito in Porto Mantovano, Via Martorelli

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Martorelli n. 92/94

## 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)

## CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 348;
- a est con la Strada Martorelli;
- a sud con le ragioni di cui al mapp. 348;
- a ovest per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 350 e, per secondo tratto, con le ragioni di cui al mapp. 349.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito e impianti	229,05 mq	274,30 mq	0,50	137,15 mq	2,40 m	Seminterrato
albergo	788,60 mq	1000,00 mq	1,00	1000,00 mq	3,00 m	Terra e Primo
Posti auto scoperti	192,00 mq	192,00 mq	0,50	96,00 mq	0,00 m	Terra
Cortile	1183,00 mq	1183,00 mq	0,18	212,94 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1446,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1446,09 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 Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	450			D2				27738 €		

**Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del bene può considerarsi buono e conforme alla destinazione d'uso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene qui in stima è sito in Frazione Bancole di Porto Mantovano (MN), Via Martorelli n. 92/94. Si compone di un edificio ex mobilificio realizzato ante '67 e successivamente ristrutturato ed ampliato. E' costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, prospiciente alla Via Martorelli ed adibito ad albergo con cortile interamente recintato in parte adibito a parcheggio scoperto pavimentato con autobloccanti.

Realizzato in muratura e c.a., solai in latero-cemento, tetto a falde con copertura in coppi.

E' costituito come segue:

- piano seminterrato: sono presenti diversi locali di deposito e servizi raggiungibili con la scala interna e con l'ascensore. Dall'esterno si accede al locale caldaia e gruppo refrigerante per l'aria condizionata ed al garage che però è adibito a magazzino.

- piano terra: ingresso con reception prospiciente la Via Martorelli, spogliatoio e bagno per il personale, vano scala ed ascensore, sala bar/colazioni, tredici camere con bagno di cui due adatte a persone disabili, due bagni per gli utenti;

- al piano primo: diciassette camere con bagno di cui due adatte a persone disabili e due con balcone, ripostiglio di servizio, vano scaa e ascensore.

Pavimentazione in marmo nella reception e nella sala bar/colazioni, ceramica al piano seminterrato (locali di deposito) e in tutti i bagni, nelle stanze e nei corridoi ai piani è stata postata la moquette. Pareti intonacate e tinteggiate in varie tonalità, rivestimenti nei bagni in piastrelle di ceramica. Infissi interni ed esterni in alluminio con vetrocamera e chiusure con avvolgibili in pvc.

Finiture ed impianti.

Le facciate esterne dell' edificio sono intonacate e tinteggiate. All' interno le pareti sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica. Le scale interne sono rivestite in marmo. Impianti elettrico ed idrico sanitario sottotraccia a norma di legge. Le porte interne sono in legno.

Il riscaldamento è garantito da caldaia gas con ventilconvettori utilizzati anche per il raffrescamento estivo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/12/2021
- Scadenza contratto: 21/12/2023
- Scadenza disdetta: 21/06/2023

Canone mensile: € 2.500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bertolucci Dott. Massimo	06/12/2001	41579	11773
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	07/12/2001	15172	9893
		<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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Mantova il 25/07/2003  
 Reg. gen. 10785 - Reg. part. 2559  
 Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Bertolucci Dott. Massimo  
Data: 22/07/2003  
N° repertorio: 47212  
N° raccolta: 14292

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 29/12/2005  
Reg. gen. 19963 - Reg. part. 5117

Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.000.000,00  
Rogante: Notaio Rizzo Dott. Francesco  
Data: 28/12/2005  
N° repertorio: 4348  
N° raccolta: 804

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 07/07/2010  
Reg. gen. 8785 - Reg. part. 1875  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 168.530,58  
Rogante: Tribunale di Mantova sez. distac. di Castiglione delle Stiviere  
Data: 23/06/2010  
N° repertorio: 302

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 17/11/2021  
Reg. gen. 14756 - Reg. part. 2194  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.000.000,00  
Rogante: Notaio Bertolucci Dott. Massimo  
Data: 06/12/2001  
N° repertorio: 41584  
Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 3005 del 07/12/2001

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 12/08/2010  
Reg. gen. 10937 - Reg. part. 6441  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 28/06/2021

Reg. gen. 8392 - Reg. part. 6057

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato realizzato ante 01/09/1967 è stato oggetto di interventi in conformità ai seguenti titoli urbanistici:

- licenza di costruzione n. 51 del 01/07/1968;
- concessione edilizia n. 24 del 13/11/1978 prot. 507;
- concessione in sanatoria n. 962 del 11/07/2001 prot. 1020;
- concessione edilizia per lavori di ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione n. 2001/039/1 - P.G. n. 6121 del 11/07/2001;
- D.I.A. in variante del 21/12/2001
- D.I.A. in variante del 14/08/2002
- Certificato di agibilità n. 2002/230/1 del 01/10/2003

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
  - Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
  - Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
  - Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Martorelli n. 92/94  
Edificio a destinazione alberghiera sito in Porto Mantovano, Via Martorelli  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 450, Categoria D2



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

Valore di stima del bene: € 1.500.000,00

Il valore è stato indicato tenendo conto della situazione manutentiva dell'immobile e delle quotazioni della zona per unità simili. Si è tenuto conto inoltre della circostanza che è in atto un contratto di locazione rinnovabile di anno in anno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Porto Mantovano (MN) - Strada Martorelli n. 92/94	1446,09 mq	1.050,00 €/mq	€ 1.518.394,50	100,00%	€ 1.500.000,00
Valore di stima:					€ 1.500.000,00

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.

Mantova, li 29/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marcomini Barbara

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documenti Comune di Porto Mantovano
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE



- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 10 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ N° 11 Altri allegati - Quadro riassuntivo immobili



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Martorelli n. 92/94

Edificio a destinazione alberghiera sito in Porto Mantovano,  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 450,  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Via Martorelli  
Categoria D2



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Albergo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Strada Martorelli n. 92/94		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 450, Categoria D2	<b>Superficie</b>	1446,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene può considerarsi buono e conforme alla destinazione d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio a destinazione alberghiera sito in Porto Mantovano, Via Martorelli		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		