
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
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

INCARICO

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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

DESCRIZIONE

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.



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
Totale superficie convenzionale:				1446,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1446,09 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
	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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **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)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

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



GEOMETRA

Barbara Marcomini

Via Vitt. Da Feltre n. 63/D - 46100 Mantova (MN)
Tel. e fax 0376/1331926 – cell. 335/403045
e.mail: barbara@studiomarcomini.com
pec: barbara.marcomini@geopec.it

STUDIO TECNICO

C.F.: MRC BBR 72C63 H541 P
Part. IVA: 01707330203
nata a Roncoferraro (MN) il 23.03.1972

Mantova, lì 04.Settembre.2023

ALL' ONOREVOLE TRIBUNALE DI MANTOVA

Riferimento: Esecuzione Immobiliare R.G. 120/2022

Contro

Oggetto:

Risposta alle osservazioni dell'Avv. Claudio
Silocchi

In data 10/02/2023 sono state notificate al sottoscritto Esperto nominato nell' Esec. 120/2022 le osservazioni in merito alla scadenza del contratto di locazione in essere relativo all'immobile pignorato chiedendo la modifica delle date di scadenza della locazione stessa e rettifica del valore attribuito al cespite.

Ritengo utile riportare la storia delle locazioni che si sono succedute sull'immobile a partire dal 2010:

1) in data 01/03/2010 la Soc. , ora Esecutata, ha locato alla Soc. i locali ad uso albergo siti in Porto Mantovano via Martorelli n. 92/94. Contratto registrato a Mantova il 21/04/2010 al n. 4246. Durata 9 anni con proroga automatica in caso di mancata disdetta da inviare con raccomandata a/r almeno 18 mesi prima della scadenza; 2) in data 25/03/2013 il contratto è stato rettificato con importo della locazione inferiore a quanto pattuito inizialmente. Detta modifica è stata registrata a Mantova in data 26/03/2013 al n. 2357; 3) in data 18/10/2017 con scrittura privata il contratto di locazione è stato ceduto dalla Soc. alla Soc. ;

Il contratto sopra citato, rinnovatosi automaticamente nel 2018, ha scadenza 28/02/2028 con disdetta da inviarsi 18 mesi prima e cioè entro il 28/08/2026.

4) in data 23/03/2017 con atto Notaio CHIZZINI Dott. AUGUSTO rep. 37205/23274 registrato a Mantova il 03/04/2017 al n. 3624, trascritto presso il competente Registro delle Imprese il 14/03/2017, la Soc. ha concesso in locazione il ramo d'azienda (comprendente

anche l'uso degli immobili) alla soc. Durata di un anno, con inizio dal 24/03/2017 fino al giorno 23/03/2018 rinnovabile tacitamente di anno in anno, in mancanza di disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno un mese prima della scadenza. Detta disdetta, come di evince dall'atto di cui al punto 5), è stata inviata e pertanto il contratto è stato risolto;

5) in data 16/12/2021 con atto Notaio MASTROBERARDINO Dott. FRANCESCO rep. 499 racc. 379 registrato a Mantova il 27/12/2021 al n. 18095 serie 1T, trascritto presso il competente Registro delle Imprese in data 03/01/2022 n. REA 249879, il contratto di cui al punto 4) è stato risolto e contestualmente ne è stipulato uno nuovo tra le Soc. e a partire dal 22/12/2021 al 21/12/2022 rinnovabile tacitamente di anno in anno, in mancanza di disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno 1 mese prima della scadenza.

Il contratto per la locazione di ramo d'azienda citato ai punti 4) e 5) ha rinnovo annuale e disdetta un mese prima della scadenza.

La scadenza contrattuale è pertanto il 21/12/2023 con invio della disdetta entro il 21/11/2023.

Tutto ciò premesso ritengo di non dover variare il valore attribuito al cespite in quanto nella stima si era tenuto conto delle locazioni.

Le copie dei contratti sopra citati sono state allegate alla perizia all'allegato n. 7

La presente integrazione sostituisce la precedente depositata in data 03/03/2023

L' Esperto nominato
Geom. Barbara Marcomini