

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Giudice Istruttore

**DOTT. ANDREA GIBELLI**

## CAUSA CIVILE R.G. N. 60/2021

promossa da

contro

in punto

## **D I V I S I O N E**

## **INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*Consulenza tecnico legale ed estimativa, giudiziale e di parte*

Via P. Mattarella, 17 - 46029 Suzzara (MN)

C.f. ZNN GND 68L31 E897I - P.IVA 02227670201

Tel. 380 4796918 - E-mail [guidoandreazanini@alice.it](mailto:guidoandreazanini@alice.it)

---



## INCARICO

Con Istanza del 10/11/2022 il professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita relative alla causa civile in oggetto rilevava, tra l'altro, quanto segue:

"[...Omississ...]

c) la perizia di stima agli atti rileva come il Lotto nr. 1 risulti essere un immobile costruito dall' ex Istituto di Case Popolari. Come da circolare dei Giudici Delegati del 12 gennaio 2021, viene richiesto ai professionisti delegati, al custode nonché ad altri operatori, se gli immobili oggetto di procedura risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche. Gli stessi quesiti di stima dei CTU sono stati integrati con tale richiesta. Tuttavia tra i quesiti del CTU nell'ambito dell'E.I. 264/2019, la cui perizia di stima risulta depositata nella causa civile in oggetto, non vi era ancora l'indicazione di tale quesito.

d) lo scrivente rileva inoltre come **trattandosi di immobile ex IACP**, gli articoli nr. 376-377-378 e 379 della legge n. 178/2020 richiedano nello specifico:

**"Art 376.** *Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.*

**Art. 377.** *Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.*

**Art. 378.** *Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.*

**Art 379.** *In relazione a immobili di cui ai commi da 376 a 378, qualora vi siano pendenti procedure concorsuali, il giudice competente sospende il relativo procedimento al fine di procedere alle verifiche definite dai medesimi commi da 376 a 378."*

L'istanza infine chiedeva "[...] di integrare il quesito del CTU sulla base di quanto sopra rilevato".



## PREMESSA

Nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 264/2019 del Tribunale di Mantova sono stati pignorati quattro beni, dallo scrivente esperto stimatore raggruppati in due lotti:

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T

### LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1

Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1

Oggetto di interesse del presente documento sono i beni che compongono il Lotto n. 1.

## INDAGINI E VERIFICHE

Durante il sopralluogo condotto in data 01/02/2020, al fine dei rilievi dimensionali e fotografici delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente ha chiesto ai presenti di poter visionare l'atto di compravendita dei beni, se questo fosse stato nelle loro disponibilità. Provvedeva così ad acquisire fotograficamente l'atto di "*Cessione in proprietà di alloggi di tipo popolare ed economico – Pagamento dilazionato*" stipulato in data 15/10/1979 con autentica di firme Rep. 3673 a magistero del Notaio Dott. Agostino Ribolzi tra le parti Ufficio del Registro di Mantova e I.A.C.P. della Provincia di Mantova in rappresentanza del MINISTERO DELLE FINANZE – DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO (venditore) e

(acquirenti), oltre ad altri acquirenti. [Si produce quale **ALLEGATO A**].

In seguito l'estensore della presente dava corso alla richiesta di informazioni presso A.L.E.R. al fine acquisire gli eventuali titoli edilizi in possesso della ex proprietà: in particolare si trasmetteva mail al Geom. Alessandro Nuvolari dell'Ufficio Tecnico di A.L.E.R. in data 05/02/2020. [Si produce quale **ALLEGATO B**].

In forza del mancato riscontro a tale missiva si contattava con mail il Geom. Federico Falavigna dell'Ufficio Tecnico di A.L.E.R. in data 10/02/2020. [Si produce quale **ALLEGATO C**].

Da quest'ultimo si otteneva in data 14/02/2020 il seguente riscontro "[...] fu costruito con la Legge 9/52 "Costruzione per alluvionati". Terminato nel 1954 era di



proprietà dell'allora Demanio dello Stato – ramo lavori pubblici. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica destinato ad autorimesse rimando all'Amministratore condominiale in quanto costruito successivamente dal condominio stesso". [Si produce quale **ALLEGATO D**].

Si precisa che il tono confidenziale utilizzato dal sottoscritto con i tecnici in questione deriva da conoscenza personale maturata a seguito di incarichi professionali svolti in precedenza per conto di A.L.E.R. stessa.

## INFORMAZIONI RIPORTATE NELLA PERIZIA ESTIMATIVA

Come indicato per il bene n. 1 (appartamento) alla pagina 17 (paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti") dell'elaborato peritale che afferisce alla esecuzione immobiliare in argomento:

*"L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio condominiale di complessivi sei piani, quattro dei quali sono occupati da appartamenti, uno seminterrato ad uso cantine, ripostigli e vani comuni, ed uno sottotetto per soffitte e vani comuni. Trattasi di fabbricato abitativo realizzato negli anni '50 per I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari)".*

Per il bene n. 2 (garage), a pag. 18 della perizia, non si è fornita di proposito la precisazione che riconduce alla origine ex I.A.C.P. in quanto realizzato successivamente, da parte del Condominio (denominato Condominio Pesenti).

Alla pagina 24 del medesimo elaborato peritale (paragrafo "Regolarità edilizia") è precisato l'elenco dei titoli edilizi in forza dei quali è stato realizzato l'edificio condominiale in parola, tra cui:

*"Autorizzazione del 18/08/1952 rilasciata dal Sindaco di Mantova all'**Ufficio del Genio Civile di Mantova** per la **"Costruzione di case per i senza tetto"** (NOTA: trattasi di fabbricato a 16 alloggi);*

*- Autorizzazione del 11 Marzo 1953 rilasciata dal Sindaco di Mantova all'Ingegnere Capo del **Genio Civile di Mantova** per la **"Costruzione di una seconda casa per alluvionati rimasti senza tetto"** comprendente n. 16 alloggi";*

*- Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 06/06/1956 dal Sindaco di Mantova all'**Istituto Case Popolari** relativa a complessivi n. 32 appartamenti;*

*- Concessione edilizia n. 67 anno 1985, P.G. n. 10529 del 1980, rilasciata in data 13/05/1985 dal Sindaco di Mantova al **Condominio Pesenti** per la realizzazione di n. 16 box. [...]"*

Tali titoli edilizi sono stati reperiti ed uniti alla perizia in qualità di "ALL 08 - LOTTO 1 - Titoli edilizi.pdf".

## CONCLUSIONI

Per quanto emerso e sin qui esposto:

- il bene n. 1 afferente al Lotto 1 (Appartamento ubicato a Mantova - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1) risulta esser stato costruito in forza della Legge 10 gennaio 1952, n. 9 recante *"Provvidenze in favore delle zone disastrose dalle alluvioni e mareggiate dell'estate e dell'autunno 1951 in Calabria, Sicilia, Sardegna, Liguria, Piemonte, Lombardia, Veneto, Emilia, Toscana, nelle Puglie e in Campania"* dal Demanio dello Stato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata ed è stato pertanto finanziato interamente con risorse pubbliche;
- il bene n. 2 afferente al Lotto 1 (Garage ubicato a Mantova - Via D. Pesenti, c.m., piano T) risulta estraneo al regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e finanziato interamente con risorse private.

Per completezza si rileva che i beni afferenti al Lotto 2, in Curtatone (MN), risultano anch'essi estranei al regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e finanziati interamente con risorse private.

Il sottoscritto pertanto rassegna la presente relazione integrativa e rimane a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che si dovesse rendere necessario.

Redatta in Suzzara, 08/02/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Geom. Guido Andrea Zanini)

