



TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gili Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.000,00	12

In data 07/08/2024, il sottoscritto Geom. Gili Fiorenzo, con studio in Via Gramsci, 84 - 46040 - Rodigo (MN), email fiorenzo.gili@gmail.com, PEC fiorenzo.gili@geopec.it, Tel. 0376 653888, Fax 0376 653888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Gazzuolo (MN) - Strada Boccachia, 33

 DESCRIZIONE

Trattasi di un compendio costituito da abitazione, rustico ed area cortiva pertinenziale, facente parte di una corte rurale ubicata in Strada Chiavica, 33, nel Comune di Gazzuolo, in zona agricola nelle immediate vicinanze del Fiume Oglio, e distante alcuni chilometri dal centro abitato del capoluogo.

L'unità è in abbandono ed in pessimo stato manutentivo e statico.

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.

 LOTTO UNICO

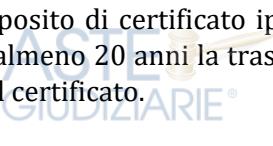
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Gazzuolo (MN) - Strada Boccachia, 33

 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato.

 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità nella sua interezza confina in lato ovest con altre unità mapp. 29, 133, 24 e 25, in lato nord con altre unità mapp. 20 e 23, in lato est con altra unità mapp. 88, ed in lato sud con altre unità mapp. 89 e 35.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione piano terra	189,53 mq	189,53 mq	1	189,53 mq	0,00 m	terra
abitazione piano primo	108,11 mq	108,11 mq	1	108,11 mq	0,00 m	primo
soffitta piano primo	81,44 mq	81,44 mq	0,33	26,88 mq	0,00 m	secondo
balcone	4,10 mq	4,10 mq	0,25	1,02 mq	0,00 m	primo
soffitta piano secondo	100,03 mq	100,03 mq	0,33	33,01 mq	0,00 m	secondo
rustico piano terra	57,05 mq	57,05 mq	0,5	28,52 mq	0,00 m	terra
rustico piano primo	57,05 mq	57,05 mq	0,5	28,52 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				415,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				415,59 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	
	21	26	303	ASTE GIUDIZIARIE®	A3	2	14 vani	totale mq. 383, totale escluse aree scoperte 383 mq	578,43 €	terra, primo e secondo	SI	ASTE GIUDIZIARIE®

Corrispondenza catastale

A causa delle pessime condizioni dell'edificio (anche statiche) non è stato possibile procedere ad un completo sopralluogo dell'unità, pertanto lo scrivente non è in grado di specificare se sussiste la conformità catastale. L'unità risulta allibrata al Comune di Gazzuolo come segue:

- fg. 21 mapp. 26 sub. 303 graffato al mapp. 27 sub. 1 graffato al mapp. 33 sub. 1 graffato al mapp 32 sub. 1 graffato al mapp. 31 sub. 1 (doc. 1) e relativa planimetria catastale (doc. 2).

PRECISAZIONI

A causa delle pessime condizioni dell'edificio (anche statiche) non è stato possibile procedere ad un completo sopralluogo dell'unità.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in stato di abbandono e si presenta in pessime condizioni, anche statiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'unità avviene attraverso uno stradello a diversa ditta intestata con servitù apparente di accesso e recesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio è costituito da una porzione di ex abitazione colonica a 3 piani fuori terra, di area cortiva e di porzione di rustico in corpo staccato a 2 piani fuori terra.

Come già scritto non si è potuto completare il rilievo dell'unità a causa del pessimo stato di conservazione e statico, di fatto è in stato di abbandono.

L'unità è stata realizzata in mattoni pieni con tetto ordito in legno così come alcuni solai.

Dalle pareti esterne è stato rimosso tutto l'intonaco, ad eccezione delle pareti del bagno e di altre piccole porzioni, ed anche quasi tutte le pareti del piano terra hanno subito il medesimo trattamento, mancano i pavimenti e praticamente tutti gli impianti tecnologici.

Praticamente l'unità dovrà essere oggetto di una profonda ristrutturazione edilizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



ASTE GIUDIZIARIE® PROVENIENZE VENTENNALI



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:

- Gli immobili all'epoca censiti al fg. 21 p.la 26 sub. 302 graffata alle p.lle 31, 32, 33 e fg. 21 p.la 26 sub. 301 graffata alla p.la 27 sono pervenuti all'odierno esecutato, per la piena proprietà un separazione dei beni, da **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita Notaio **** Omissis **** rep. n. 18530/10147 del 22/02/2008, trascritto a Mantova il 04/03/2008 ai nn. 1773/3066;
- L'immobile censito al fg. 21 mapp. 26 sub. 302 graffato ai mapp. 31 e 33 era pervenuto a **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno, dal Sig. **** Omissis ****, per atto di compravendita Notaio **** Omissis **** rep. 43861 del 16/05/2000, trascritto a Mantova il 19/05/2000 ai nn. 3702/5720;
- L'immobile censito al fg. 21 mapp. 26 sub. 301 graffato al mapp. 27 era pervenuto a **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno, dai Sigg. **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita Notaio **** Omissis **** rep. 43861 del 16/05/2000, trascritto a Mantova il 19/05/2000 ai nn. 3703/5721.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 24/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:



- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 04/03/2008 ai nn. 735/3067 per un importo di € 225.000,00 di cui di capitale € 150.000,00, a favore di **** Omissis ****, e contro l'odierno esecutato titolare della piena proprietà. debitore non datore **** Omissis ****, gravante sulle unità immobiliari all'epoca sensite al fg 21 mapp. 26 sub. 302 graffato con mappali 31, 32 e 33 e fg. 21 p.la 26 sub. 301 graffata con p.la 27.



- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 10/10/2011 ai nn. 7603/12398, a favore **** Omissis **** e contro l'odierno esecutato, titolare della piena proprietà gravante sulle unità immobiliari all'epoca sensite al fg 21 mapp. 26 sub. 302 graffato con mappali 31, 32 e 33 e fg. 21 p.lla 26 sub. 301 graffata con p.lla 27;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 16/07/2024 ai nn. 7171/9682, a favore **** Omissis **** e contro l'odierno esecutato, titolare della piena proprietà gravante sulle unità immobiliari all'epoca sensite al fg 21 mapp. 26 sub. 302 graffato con mappali 31, 32 e 33 e fg. 21 p.lla 26 sub. 301 graffata con p.lla 27.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Gazzuolo non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia.

Per l'edificio in parola, sito in zona agricola e costruito antecedentemente al 01/09/1967, il Comune non ha rinvenuto pratiche edilizie, pertanto lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Si rende noto che le planimetrie catastali sono in scala 1/200 e non sono quotate.

Originariamente l'unità oggetto di perizia era suddivisa in 2 unità immobiliari così censite fg. 21 p.lla 26 sub. 1 graffate alle p.lle 31 e 33, con data di presentazione della planimetria catastale del 10/10/1966 (doc. 3), e fg. 21 p.lla 26 sub. 2 graffata alla p.lla 27, con data di presentazione della planimetria catastale del 04/10/1966 (doc. 4).

Successivamente le 2 unità sono state sopprese e sono state costituite 2 nuove unità così rispettivamente censite fg. 21 p.lla 26 sub. 302 graffate alle p.lle 31, 32 e 33, con data di presentazione della planimetria catastale del 21/02/2008 (doc. 5), e fg. 21 p.lla 26 sub. 301 graffata alla p.lla 27, con data di presentazione della planimetria catastale del 01/01/2001 (doc. 6).

Il 11/05/2012 veniva presentata l'ultima denuncia di variazione catastale agli atti con causale fusione, ampliamento, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni, sopprimendo le 2 unità immobiliari e costituendo l'unità attualmente in parola.

Vedasi pure l'estratto di mappa d'impianto (doc. 7) e l'attuale estratto di mappa (doc. 8).

Come già scritto non si è potuto completare il rilievo dell'unità a causa del pessimo stato di conservazione e degli evidenti problemi statici, tali da non consentire un accesso all'immobile in sicurezza; pertanto il sottoscritto non è in grado di valutare con la precisione necessaria le opere esistenti e difformi dal primo accatastamento. Dall'esame della documentazione catastale raffrontato con quanto rilevabile sul luogo emergono comunque delle difformità.

In relazione alle verifiche di eventuali sanatorie, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare le eventuali pratiche di sanatoria dell'edificio e/o rimessa in pristino degli elementi strutturali eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese

tutte e gli aggravi ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge. Concludendo il sottoscritto allo stato attuale ribadisce di non essere in grado di ipotizzare i possibili esiti delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino ed i relativi costi di qualsiasi genere e natura in quanto come detto, lo stato di degrado dell'immobile e gli evidenti segni di cedimento statico impediscono di svolgere le attività di rilievo necessarie in condizioni di sufficiente sicurezza.

Quindi data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare il bene di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".



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 rurale ubicato a Gazzuolo (MN) - Strada Boccachiovica, 33
Trattasi di un compendio costituito da abitazione, rustico ed area cortiva pertinenziale, facente parte di una corte rurale ubicata in Strada Chiavica, 33, nel Comune di Gazzuolo, in zona agricola nelle immediate vicinanze del Fiume Oglio, e distante alcuni chilometri dal centro abitato del capoluogo. L'unità è in abbandono ed in pessimo stato manutentivo e statico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 26, Sub. 303, Categoria A3, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.026,70

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Gazzuolo (MN) - Strada Boccachiovica, 33	415,59 mq	130,00 €/mq	€ 54.026,70	100,00%	€ 54.026,70
			Valore di stima:	€ 54.026,70	

Valore di stima: € 54.026,70



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 38.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come scritto al capitolo "Regolarità edilizia" sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare le eventuali pratiche di sanatoria dell'edificio e/o rimessa in pristino degli elementi strutturali eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravi ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Il sottoscritto allo stato attuale ribadisce di non essere in grado di ipotizzare i possibili esiti delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino ed i relativi costi di qualsiasi genere e natura come già evidenziato. Quindi data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare il bene di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

La percentuale di deprezzamento pertanto è da considerarsi indicativa e provvisoria, e quindi non definitiva.

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.

Rodigo, li 27/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gili Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - fg. 21 map. 26 sub. 303
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - fg. 21 map. 26 sub. 1 SOPPRESSA
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - fg. 21 map. 26 sub. 2 SOPPRESSA
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - fg. 21 map. 26 sub. 302 SOPPRESSA
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - fg. 21 map. 26 sub. 301 SOPPRESSA



- ✓ N° 7 Estratti di mappa - d'impianto
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - in vigore
- ✓ N° 9 Altri allegati - check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - identificativi catastali
- ✓ N° 11 Foto
- ✓ N° 12 Altri allegati - perizia privacy



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Gazzuolo (MN) - Strada Boccachia, 33
Trattasi di un compendio costituito da abitazione, rustico ed area cortiva pertinenziale, facente parte di una corte rurale ubicata in Strada Chiavica, 33, nel Comune di Gazzuolo, in zona agricola nelle immediate vicinanze del Fiume Oglio, e distante alcuni chilometri dal centro abitato del capoluogo. L'unità è in abbandono ed in pessimo stato manutentivo e statico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 26, Sub. 303, Categoria A3, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 38.000,00





**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Gazzuolo (MN) - Strada Boccachia, 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 26, Sub. 303, Categoria A3, Graffato SI	Superficie	415,59 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in stato di abbandono e si presenta in pessime condizioni, anche statiche.		
Descrizione:	Trattasi di un compendio costituito da abitazione, rustico ed area cortiva pertinenziale, facente parte di una corte rurale ubicata in Strada Chiavica, 33, nel Comune di Gazzuolo, in zona agricola nelle immediate vicinanze del Fiume Oglio, e distante alcuni chilometri dal centro abitato del capoluogo. L'unità è in abbandono ed in pessimo stato manutentivo e statico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

