

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcomini Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2025 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
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 28/11/2025, il sottoscritto Geom. Marcomini Barbara, con studio in Corso G. Garibaldi n. 181 - 46100 - Mantova (MN), email barbara@studiomarcomini.com, PEC barbara.marcomini@geopec.it, Tel. 335 403045, Fax 0376 1331926, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Redondesco (MN) - Piazza IV Novembre 22, piano Terra

Appartamento sito al piano terra di edificio a due piani.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/02/2026.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Redondesco (MN) - Piazza IV Novembre 22, piano Terra

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è dedotto da quanto riportato dal Notaio nell'atto di compravendita

CONFINI

L'immobile è compreso tra i seguenti confini:

- a nord per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 525 sub. 302 e per secondo tratto con le ragioni di cui al mapp. 525 sub. 303.
- a est con le ragioni di cui al mapp. 524 sub. 316 (cortile comune);
- a sud con le ragioni di cui al mapp. 524 sub. 316 (cortile comune);
- a ovest per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 524 sub. 316 (cortile comune), per secondo tratto con il vano scala e per terzo tratto con le ragioni di cui al mapp. 524 sub. 316 (cortile comune);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	129,50 mq	1	129,50 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				129,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono state ricavate da rilievo sul posto

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento®							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

16	525	301		A3	3	6	122 mq	278,89 €	T	
----	-----	-----	--	----	---	---	--------	----------	---	--

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 manutentivo può considerarsi sufficiente tenendo conto della vetustà degli impianti e della circostanza che l'immobile è abbandonato da diversi anni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni consistono sostanzialmente nel cortile di accesso all'immobile. Per maggiore completezza si allega l'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di abitazione sita al piano terra di piccola palazzina a due piani fuori terra ubicata nel centro del paese di Redondesco.

L'esposizione dell'unità in stima è est - sud - ovest

Non è stato possibile verificare la conformazione della struttura anche in considerazione della circostanza che il Comune di Redondesco non ha reperito progetti architettonici recenti ma solo un progetto di sistemazione dei primi anni settanta.

Probabilmente fondazioni continue con sovrastante muratura, pilastri e solai in latero cemento. Copertura in coppi.

E' costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, di cui una con ripostiglio/cabina armadio, un bagno e un ripostiglio/lavanderia.

Tramezze interne in tavolato di spessore cm. 10 intonacate, pavimentazione in piastrelle di ceramica di grande formato in tutte le stanze, ad eccezione del bagno dove è stata posata pavimentazione sempre in ceramica ma di diverso formato con rivestimento coordinato.

Infissi in legno mordenzato al naturale con vetrocamera di vecchio tipo, chiusure con scuretti in legno, portoncino di ingresso a due ante, porte interne in legno tamburato cieco.

Impianto elettrico di vecchio tipo (presumibilmente primi anni '90) così come l'impianto idrico sanitario. Riscaldamento e acqua calda garantiti da caldaia a gas marca Immergas con termostato ambiente in soggiorno, corpi scaldanti in alcune stanze termosifoni a colonna ed in altre ventilconvettori con alimentazione diretta a gas.

Il bagno è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia con box.

Sono state rilevate tracce di umidità dovute allo stato di abbandono che si protrae oramai da diversi anni.

L'unità non è dotata di area esclusiva o altri accessori.

In generale l'immobile, seppur in condizioni manutentive sufficienti, necessita di intervento generale di manutenzione e di rinnovo in particolare in riferimento agli impianti ed agli infissi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni Dott. Mauro	15/11/2007	38346	10793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Ufficio di pubblicità immobiliare di Caastiglione delle Stiviere	26/11/2007	6788	3749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Mantova	22/11/2007	11799	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'esecutato ha acquistato l'immobile dal Comune di Redondesco nel 2007 con l'atto sopra citato. Non è stato possibile risalire all'atto con cui il Comune di Redondesco è diventato proprietario dell'immobile in oggetto. Nell'atto di compravendita (che si allega) è riportato quanto segue: "Pervenne alla parte venditrice per giusti e validi titoli anteriori al ventennio".

Dalle ricerche effettuate nei partitari del Catasto risulta in effetti che l'immobile già negli anni '60 era in carico al Comune di Redondesco (partita 59 si allega copia del mod. 55).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 26/11/2007
Reg. gen. 6789 - Reg. part. 1854
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Interessi: € 60.000,00
Percentuale interessi: 5,742 %
Rogante: Notaio Acquaroni Dott. Mauro
Data: 15/11/2007
N° repertorio: 38347
N° raccolta: 10794
Note: Inizialmente l'ipoteca era iscritta a favore della CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa p.iva 01741030983

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 31/10/2025
Reg. gen. 5499 - Reg. part. 3860
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nell'atto di compravendita è riportato quanto segue:

"La parte venditrice, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica e edilizia (in particolare art.46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380), dichiara che l'immobile in oggetto venne costruito dallo stesso Comune già proprietario del terreno nudo nel contesto dei lavori con contributo regionale nel primo biennio degli anni 80 con destinazione d'uso a sala riunioni e successivamente venne ristrutturato (trasformazione da ex sala riunioni in alloggi) secondo il progetto approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 5 giugno 1992 n.40, il tutto nel rispetto di disposizioni e normative in materia, e che non sono stati eseguiti successivamente interventi edilizi per i quali fossero necessarie concessioni, autorizzazioni o permessi."

Dall'accesso atti non è stato possibile rinvenire pratiche edilizie ad eccezione di un progetto di sistemazione del 1972 e due delibere comunali del 1992 nelle quali si decide la sistemazione della palazzina dove è compreso l'appartamento in stima (ex sala riunioni). Non sono stati rinvenuti disegni e progetti quotati, pertanto non è possibile dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile.

- 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.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di un responsabile/amministratore delle parti comuni (cortile).

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** - Appartamento ubicato a Redondesco (MN) - Piazza IV Novembre 22, piano Terra
Appartamento sito al piano terra di edificio a due piani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 525, Sub. 301, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.000,00

Il valore è stato indicato tenendo conto della situazione dell'immobile e delle quotazioni della zona per unità similari. Si è tenuto conto inoltre della necessità di un intervento di riammodernamento generale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Redondesco (MN) - Piazza IV Novembre 22, piano Terra	129,50 mq	330,00 €/mq	€ 42.735,00	100,00%	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 42.000,00

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 21/02/2026

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 Redondesco
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Corrispondenza catasto attuale e cessato - Mod.55
- ✓ N° 9 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ Altri allegati - Quadro riassuntivo immobili

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Redondesco (MN) - Piazza IV Novembre 22, piano Terra
Appartamento sito al piano terra di edificio a due piani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 525, Sub. 301, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Redondesco (MN) - Piazza IV Novembre 22, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 525, Sub. 301, Categoria A3	Superficie	129,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo può considerarsi sufficiente tenendo conto della vetustà degli impianti e della circostanza che l'immobile è abbandonato da diversi anni.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra di edificio a due piani.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 26/11/2007
Reg. gen. 6789 - Reg. part. 1854
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Interessi: € 60.000,00
Percentuale interessi: 5,742 %
Rogante: Notaio Acquaroni Dott. Mauro
Data: 15/11/2007
N° repertorio: 38347
N° raccolta: 10794
Note: Inizialmente l'ipoteca era iscritta a favore della CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa p.iva 01741030983

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 31/10/2025
Reg. gen. 5499 - Reg. part. 3860
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****