

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbiani Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.000,00</b> .....	19

In data 31/10/2024, il sottoscritto Arch. Barbiani Fabio, con studio in Via San Fermo, 71 - 46040 - Piubega (MN), email studio.barbiani@gmail.com, PEC fabio.barbiani@archiworldpec.it, Tel. 392 8365294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo 15

Appartamento censito catastalmente al foglio 12 mappale 150 sub.305 e graffiati, in Via Principe Amedeo 15 Castel Goffredo (MN), facente parte di un complesso di più unità, posto al piano terra e primo, formato da: corte, tettoia, portico di ingresso, ingresso, bagno, due camere da letto, soggiorno e cucina.

Rimessa censita catastalmente al foglio 12 mappale 150 sub.302 in Via Principe Amedeo 15 Castel Goffredo (MN), piano seminterrato.

Si precisa che il compendio immobiliare risulta caratterizzato dalla presenza di irregolarità urbanistico-edilizie non sanabili, come accertato dagli atti comunali e illustrato nei capitoli specifici della presente perizia, e che la valutazione è stata pertanto effettuata mediante determinazione del valore d'uso, quale criterio estimativo idoneo a rappresentare l'utilità economica concretamente ritraibile dal bene nel tempo, escludendo il presupposto della piena regolarità edilizia.

Il compendio viene considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni conseguenza derivante dalla situazione urbanistica accertata.

La vendita del bene non 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** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo 15

## 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)

dalla documentazione in atti risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Castel Goffredo.

Nel rogito notarile di compravendita dell'immobile oggetto di procedura, stipulato in data 06/12/2005 e regolarmente trascritto, l'acquirente ha dichiarato, con riferimento alla legge 19 maggio 1975 n. 151, di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini partendo da Nord e proseguendo in senso orario:

- mappale 370 e 138, altre unità;
- Strada di Via Principe Amedeo;
- mappale 1010 altre unità;
- mappale 150 altre unità;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	72,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	1
Portici	5,00 mq	5,00 mq	0,3	1,50 mq	0,00 m	T
Tettoie	10,00 mq	10,00 mq	0,15	1,50 mq	0,00 m	T
Corte	67,00 mq	67,00 mq	0,1	6,70 mq	0,00 m	T
Rimessa	30,45 mq	36,60 mq	,5	18,30 mq	1,92 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le altezze, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e rilievo in sede di sopralluogo tramite misure di controllo. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliata da idonei coefficienti di riduzione. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La presente cronistoria catastale è redatta sulla base delle visure storiche catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Mantova, aggiornate al 19/12/2025, relative all'unità abitativa e all'autorimessa oggetto di procedura.

Alla data antecedente il 26/04/2000, le unità immobiliari derivano da precedenti subalterni soppressi del Foglio 12 Particella 150, e risultano intestate catastalmente ai seguenti soggetti:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per quota \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per quota \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per quota \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per quota \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per quota \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare di diritto di usufrutto per quota \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Variazione catastale del 26/04/2000

In data 26/04/2000 viene presentata variazione catastale, pratica n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con causale "Frazionamento per trasferimento di diritti e ampliamento", dalla quale derivano le unità censite al Foglio 12 Particella 150, tra cui i subalterni poi oggetto delle successive intestazioni.

### Situazione catastale dal 23/05/2000 al 22/11/2005

A seguito di aggiornamento catastale conseguente a trasferimento di diritti, le unità risultano intestate a:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per quota \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per quota \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

in regime di comunione dei beni, fino alla data del 22/11/2005.

Situazione catastale dal 22/11/2005

A decorrere dal 22/11/2005, per effetto di atto di compravendita, le unita' immobiliari risultano catastalmente intestate a:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

con diritto di proprieta' per l'intero (8/8), in regime di separazione dei beni.

Aggiornamenti catastali successivi

09/11/2015: aggiornamento catastale con inserimento dei dati di superficie per le unita' censite;

09/12/2025 - 10/12/2025: presentazione di pratiche DOCFA per:

diversa distribuzione degli spazi interni dell'autorimessa (Pratica n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

ampliamento dell'unita' abitativa con nuova identificazione catastale al Subalterno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Pratica n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

A seguito di tali aggiornamenti, alla data del 19/12/2025 risultano censite:

Autorimessa: Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Subalterno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, categoria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Abitazione: Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Subalterno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (gia' Sub. 303 graffato Part. 1011), categoria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	150	305	U	A2	1	5	108 mq	232,41 €	T-1	1011 sub 1
	12	150	302	U	C6	2	30	36 mq	21,69 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Nel corso del sopralluogo e delle verifiche documentali sono state riscontrate alcune difformità di carattere catastale, consistenti in lievi discordanze nella rappresentazione grafica della planimetria depositata, nonché nella presenza di una tettoia pertinenziale non precedentemente rappresentata negli atti catastali.

Al fine di garantire l'allineamento tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali, si è pertanto proceduto alla predisposizione e presentazione della necessaria pratica PRGEO, cui è seguita la denuncia di variazione catastale mediante DOCFA, finalizzata all'aggiornamento delle planimetrie e dei dati censuari.

## PRECISAZIONI

Nel corso delle verifiche urbanistico-edilizie svolte nell'ambito dell'incarico, lo scrivente ha proceduto all'esame dei titoli edilizi disponibili presso il Comune di Castel Goffredo, nonché all'effettuazione di rilievi diretti sul fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte.

Dalla documentazione comunale esaminata risulta che il fabbricato è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 24/1961 del 23/08/1961, la quale prescriveva che lo spigolo sud-est dell'edificio fosse posto ad una distanza minima di metri 6,00 dal confine della strada comunale del Lodolo. Dal rilievo metrico effettuato la distanza reale risulta pari a circa metri 3,50, configurando una difformità rispetto al titolo edilizio originario.

Con nota del Comune di Castel Goffredo prot. n. 0004796/2025 del 31/03/2025, è stata formalmente comunicata l'impossibilità di regolarizzazione dell'immobile e la non sanabilità della difformità riscontrata, con esclusione della possibilità di ricorrere agli istituti di sanatoria previsti dalla normativa vigente, incluso l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001. Alla luce di tale riscontro, allo stato degli atti, la difformità urbanistica deve ritenersi non sanabile.

Nel corso delle verifiche sono state inoltre riscontrate ulteriori difformità edilizie, quali la suddivisione del fabbricato originariamente concepito come unica abitazione in più unità immobiliari e la realizzazione di opere accessorie non riconducibili ai progetti assentiti. Tali elementi, pur rilevanti, risultano comunque assorbiti dalla più significativa difformità relativa al mancato rispetto delle distanze dalla strada comunale, che incide in modo determinante sulla possibilità di una regolarizzazione complessiva del fabbricato.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato risulta composto da più unità immobiliari, delle quali solo una parte è oggetto della presente procedura esecutiva, mentre le restanti porzioni risultano di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura. Tale assetto proprietario rende, allo stato, non concretamente praticabile un'ipotesi di demolizione o di intervento edilizio unitario finalizzato alla rimozione delle difformità, in assenza del coinvolgimento delle altre proprietà.

Lo scrivente ha pertanto ritenuto necessario rappresentare formalmente al Giudice dell'Esecuzione le criticità urbanistiche riscontrate e l'impossibilità di sanatoria, al fine di ricevere indicazioni operative in ordine ai criteri estimativi da adottare nell'ambito dell'incarico conferito.

Pertanto, allo stato degli atti, l'immobile oggetto di procedura deve ritenersi non sanabile sotto il profilo urbanistico-edilizio e, conseguentemente, affetto da irregolarità edilizie non eliminabili mediante procedimenti amministrativi ordinari. Tale condizione incide sulla piena legittimità urbanistica del bene e ne condiziona la disponibilità e la commerciabilità, aspetti dei quali si è tenuto conto nella scelta del criterio estimativo adottato.

Si precisa che quanto sopra viene riportato dallo scrivente in qualità di consulente tecnico, sulla base delle risultanze documentali e dei riscontri ufficiali acquisiti presso l'Amministrazione comunale, senza esprimere valutazioni di natura giuridica riservate all'Autorità Giudiziaria, alla quale compete ogni determinazione in ordine agli effetti delle suddette irregolarità nell'ambito della procedura esecutiva.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, alla data del sopralluogo, si presentava in discreto stato conservativo e manutentivo, con la presenza di umidità in alcuni ambienti. Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. ed il corretto funzionamento degli impianti tecnologici.

## PARTI COMUNI

il compendio immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio composto di fatto da più unità immobiliari, alcune delle quali appartenenti a proprietà diverse ed estranee alla procedura.

Il fabbricato presenta parti strutturali e funzionali comuni, quali, a titolo esemplificativo, strutture portanti, copertura, la cui individuazione puntuale e la cui disciplina giuridica risultano dipendenti dagli atti di provenienza e dalle eventuali servitù costituite, non integralmente ricostruibili sulla base della documentazione disponibile.

Alla luce di quanto sopra, le parti comuni vengono considerate secondo lo stato di fatto e di diritto accertato, senza che lo scrivente possa esprimere valutazioni definitive in ordine alla loro esatta consistenza, estensione e ripartizione, restando tali aspetti rimessi agli atti di provenienza ed alle determinazioni delle parti interessate.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituita da appartamento ad uso residenziale con autorimessa pertinenziale, inseriti all'interno di un fabbricato di più unità immobiliari realizzato nei primi anni Sessanta. Non risulta nota la nomina di un amministratore condominiale.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura e calcestruzzo armato, con murature perimetrali in laterizio di spessore ordinario, solai di tipo latero-cementizio e copertura a falde. Le caratteristiche costruttive risultano coerenti con il periodo di edificazione.

L'unità abitativa si sviluppa su due livelli (piano terra corte e piano primo abitazione) ed è composta, per quanto rilevabile allo stato dei luoghi, da locali ad uso soggiorno, cucina, disimpegni, bagno e camere da letto.

L'altezza interna dei locali risulta variabile e compatibile con le tipologie costruttive dell'epoca di realizzazione.

Le finiture interne sono di tipo ordinario e in parte datate: le pareti risultano intonacate e tinteggiate; i pavimenti e i rivestimenti sono prevalentemente in ceramica; i servizi igienici presentano sanitari di fattura economica.

Gli infissi esterni risultano in prevalenza sostituiti e in parte di vecchia generazione; le schermature solari sono costituite da tapparelle. Non si rilevano elementi di pregio architettonico o finiture di livello superiore allo standard.

L'impianto di riscaldamento risulta di tipo autonomo, con generatore di calore presumibilmente sostituito nel tempo, mentre l'impianto di distribuzione ed emissione appare riconducibile a soluzioni tradizionali. La produzione di acqua calda sanitaria risulta autonoma. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e termico) risultano di non recente realizzazione e non risulta agli atti certificazione di conformità ai sensi della normativa vigente.

L'autorimessa pertinenziale, posta al piano seminterrato, presenta struttura in muratura e solaio in laterocemento; le finiture sono di tipo essenziale, con pavimentazione in cls e chiusura in porta di metallo. L'altezza interna risulta molto contenuta e compatibile con l'epoca di edificazione.

Nel complesso, l'immobile presenta caratteristiche costruttive e finiture riconducibili ad un fabbricato di tipo civile, di concezione datata, con stato manutentivo complessivo ordinario e privo di elementi di particolare pregio, aspetti dei quali si è tenuto conto nella successiva valutazione estimativa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo e delle verifiche documentali effettuate, il compendio immobiliare oggetto di procedura risulta occupato da terzi.

Dalla documentazione acquisita agli atti risulta che l'unità immobiliare ad uso abitativo, unitamente all'autorimessa pertinenziale, è concessa in locazione in forza di contratto di locazione ad uso abitativo libero, stipulato in data 15/01/2019, con decorrenza dalla medesima data e durata contrattuale di anni quattro, con prima scadenza fissata al 14/01/2023. Il contratto prevede la corresponsione di un canone annuo pari a euro 4.800,00, corrispondente a euro 400,00 mensili, ed è stato stipulato ai sensi dell'art. 2 commi 1 e 2 della Legge 431/1998.

Sono state prodotte ricevute di pagamento riferite all'anno 2024, dalle quali si evince la regolare corresponsione del canone pattuito. Dalla documentazione esaminata risulta altresì che il contratto prevede un meccanismo di rinnovo, mentre non risulta noto allo scrivente l'avvenuta intimazione di disdetta, né l'avvio di procedimenti giudiziari per il rilascio dell'immobile.

In ordine alla qualificazione del rapporto locativo nell'ambito della procedura esecutiva, si rileva che il contratto, stipulato e registrato in data anteriore al pignoramento, risulta opponibile nei limiti previsti dall'art. 2923 c.c., e in particolare fino alla prima scadenza contrattuale. L'eventuale efficacia del rinnovo oltre tale termine, così come ogni ulteriore valutazione in ordine alla durata dell'opponibilità nei confronti della procedura, resta rimessa alle determinazioni dell'Autorità Giudiziaria.

Durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile risulta occupato da un nucleo familiare. Dalle certificazioni anagrafiche rilasciate dal Comune di Castel Goffredo risulta che:

il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta iscritto all'A.I.R.E.;

risultano invece iscritti all'anagrafe della popolazione residente presso l'indirizzo dell'immobile pignorato:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ai fini estimativi, lo stato di occupazione dell'immobile comporta una limitazione temporanea della piena disponibilità del bene, incidendo sulla sua immediata commerciabilità; al contempo, la presenza di un rapporto locativo regolarmente in essere costituisce fonte di reddito effettivo. Tali elementi sono stati tenuti in considerazione nell'impostazione del criterio estimativo adottato, basato sulla determinazione del valore d'uso dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella storia ventennale ipo-catastale e si rimanda alla lettura completa della stessa. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale:

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 10/10/2024, si rilevano le seguenti provenienze:

# al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili siti in Castel Goffredo Foglio 12 Particella 150 Subalterno 303 graffato Foglio 12 Particella 1011 e Foglio 12 Particella 150 Subalterno 302, è pervenuta per atto di compravendita del 22/11/2005, numero di repertorio 24704/4770, a rogito del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Mantova, trascritto il 06/12/2005 n. 6689/3861, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

# a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 4/8 ciascuno in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili sopra descritti, era pervenuta per atto di compravendita del 23/05/2000, numero di repertorio 110712/14105, a rogito del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Asola (MN), trascritto il 02/06/2000 n. 2958/1981, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dagli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come meglio specificato nella relazione notarile.

Per quanto sopra, si prende atto della continuità delle trascrizioni nel ventennio esaminato, come da relazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata agli atti della procedura, alla quale si rinvia integralmente.

Si precisa che in sede di decreto di trasferimento sarà necessario procedere alla redazione di nuovo ventennale ipo-catastale aggiornato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova/Castiglione delle Stiviere aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c.

Si rimanda alla lettura integrale della suddetta relazione per ogni ulteriore approfondimento.

Dalla relazione notarile risulta che, nel ventennio preso in esame alla data del 10/10/2024, gli immobili oggetto della presente procedura hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

### Iscrizioni ipotecarie

Iscrizione n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia, iscritta a carico del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a gravame dei seguenti immobili siti in Comune di Castel Goffredo (MN):

Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Subalterno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* graffato Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (abitazione);

Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Subalterno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (autorimessa).

### Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione pignoramento immobiliare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Numero di repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Atto emesso dall'Ufficio Giudiziario - Tribunale di Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravante sui seguenti immobili:

Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Subalterno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* graffato Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Subalterno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio ricade nel P.G.T. vigente Comunale in Ambiti Consolidati Residenziali 1. Si rimanda alla lettura delle Norme Tecniche di Piano, al Piano delle Regole e relativi allegati per le specifiche ed i parametri urbanistici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Lo scrivente ha proceduto all'esame della documentazione edilizia reperita presso gli archivi del Comune di Castel Goffredo, all'effettuazione di sopralluogo diretto sull'immobile e al confronto tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi rinvenuti, al fine di verificare la regolarità edilizia del compendio immobiliare oggetto di procedura.

Dalla documentazione comunale acquisita risultano i seguenti atti principali:

- \* Licenza di Costruzione n. 24/1961 del 23/08/1961, con relative prescrizioni;
- \* certificato di abitabilità rilasciato in data 22/08/1963;
- \* Licenza di Costruzione n. 99/1970, con relativo certificato di abitabilità rilasciato in data 31/12/1971.

Con riferimento alla Licenza di Costruzione n. 24/1961, il Comune di Castel Goffredo ha formalmente precisato che il titolo edilizio prevedeva la prescrizione secondo cui "lo spigolo sud-est del fabbricato doveva essere posto ad una distanza minima di metri 6 dal confine della strada comunale del Lodolo". A seguito di rilievo metrico eseguito dallo scrivente, la distanza reale dello spigolo sud-est del fabbricato dalla suddetta strada risulta pari a circa metri 3,50, in difformità rispetto a quanto assentito. Con comunicazione prot. n. 0004796/2025 del 31/03/2025, il Comune di Castel Goffredo ha pertanto confermato l'impossibilità di regolarizzazione dell'immobile e la non sanabilità dello stesso.

Per quanto concerne la Licenza di Costruzione n. 99/1970, dagli atti comunali risulta che il titolo edilizio è stato formalmente rilasciato ed è stato altresì rilasciato il relativo certificato di abitabilità. Tuttavia, dal confronto tra la documentazione progettuale riferita a tale titolo e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, emerge che le opere previste dalla licenza n. 99/1970 non risultano essere state realizzate in concreto, o comunque non risultano riscontrabili nello stato attuale del fabbricato. Ne consegue che il titolo del 1970, pur formalmente esistente, non ha trovato attuazione edilizia sul posto, determinando una evidente discontinuità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

Dal sopralluogo e dal confronto con gli elaborati progettuali rinvenuti emergono inoltre ulteriori difformità edilizie, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- \* diversa conformazione e sviluppo del vano scala rispetto a quanto rappresentato nei progetti assentiti;
- \* assenza di balconi previsti negli elaborati progettuali;
- \* modifiche distributive interne e variazioni planimetriche non supportate da idoneo titolo abilitativo;
- \* presenza di opere realizzate in violazione delle distanze dai confini, la cui eventuale regolarizzazione risulterebbe comunque subordinata all'acquisizione di atti di assenso dei confinanti, allo stato non risultanti agli atti.
- \* frazionamento in diverse unità abitative;
- \* realizzazione di accessi indipendenti e recinzioni;
- \* costruzione di tettoia e porticato;

Le suddette difformità, considerate singolarmente e nel loro insieme, configurano irregolarità edilizie che incidono in modo rilevante sulla conformità urbanistico-edilizia del compendio. In presenza di una causa di non sanabilità complessiva già formalmente accertata, ogni ulteriore approfondimento in ordine alla sanabilità parziale di singole opere risulterebbe privo di effetti concreti e non rilevante ai fini della presente procedura.

Alla luce delle risultanze istruttorie, delle comunicazioni formali del Comune di Castel Goffredo e di quanto espressamente rilevato dall'Autorità Giudiziaria, l'immobile deve ritenersi abusivo e non sanabile.

Ne consegue che l'eventuale aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con la conseguente obbligazione propter rem di provvedere agli interventi conseguenti all'abusività riscontrata, ivi compresa, ove necessario, la demolizione delle opere abusive, con tutte le conseguenze previste dalla normativa vigente in caso di inottemperanza.

Per tali motivi, lo scrivente non ha potuto assumere come presupposto una condizione di piena regolarità edilizia nella successiva valutazione estimativa, adottando criteri coerenti con lo stato di fatto e di diritto accertato, come illustrato nei capitoli dedicati alle precisazioni ed al metodo di stima.

Resta inteso che ogni ulteriore valutazione di natura amministrativa o giuridica, nonché ogni determinazione in ordine agli effetti delle difformità edilizie riscontrate, è rimessa alle competenze degli Enti preposti.

Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene.

Si rimanda alla lettura di quanto indicato nel capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

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

- 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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

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

Non risulta noto allo scrivente la nomina di un'amministratore condominiale.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato esaminato sotto il profilo della consistenza, della configurazione edilizia, della situazione urbanistico-amministrativa e delle caratteristiche funzionali, al fine di valutare l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti ai fini della vendita forzata.

Dall'analisi complessiva svolta, anche alla luce delle risultanze riportate nei capitoli relativi alla regolarità edilizia, alle precisazioni ed al criterio di stima adottato, è emerso che il bene pignorato presenta una configurazione unitaria sotto il profilo strutturale, funzionale ed economico, non suscettibile di autonoma e conveniente separazione.

In particolare, la presenza di irregolarità edilizie non sanabili, accertate in sede istruttoria e formalmente riscontrate dall'Amministrazione comunale, nonché la natura del fabbricato, costituito da porzioni strutturalmente interconnesse anche con unità immobiliari appartenenti a terzi estranei alla procedura,

rendono inattuabile una suddivisione in più lotti senza introdurre ipotesi meramente teoriche o non compatibili con lo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

Si osserva altresì che un'eventuale frammentazione del compendio non comporterebbe alcun concreto vantaggio in termini di commerciabilità, risultando anzi potenzialmente penalizzante sotto il profilo economico e gestionale, in relazione alle finalità proprie della procedura esecutiva.

Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto di procedere alla formazione di un lotto unico, comprendente l'intero bene pignorato, soluzione ritenuta la più idonea e coerente con le caratteristiche dell'immobile, con lo stato urbanistico-edilizio accertato e con il criterio estimativo adottato.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo 15

Appartamento censito catastalmente al foglio 12 mappale 150 sub.305 e graffati, in Via Principe Amedeo 15 Castel Goffredo (MN), facente parte di un complesso di più unità, posto al piano terra e primo, formato da: corte, tettoia, portico di ingresso, ingresso, bagno, due camere da letto, soggiorno e cucina. Rimessa censita catastalmente al foglio 12 mappale 150 sub.302 in Via Principe Amedeo 15 Castel Goffredo (MN), piano seminterrato. Si precisa che il compendio immobiliare risulta caratterizzato dalla presenza di irregolarità urbanistico-edilizie non sanabili, come accertato dagli atti comunali e illustrato nei capitoli specifici della presente perizia, e che la valutazione è stata pertanto effettuata mediante determinazione del valore d'uso, quale criterio estimativo idoneo a rappresentare l'utilità economica concretamente ritraibile dal bene nel tempo, escludendo il presupposto della piena regolarità edilizia. Il compendio viene considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni conseguenza derivante dalla situazione urbanistica accertata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 150, Sub. 305, Zc. U, Categoria A2, Graffato 1011 sub 1 - Fg. 12, Part. 150, Sub. 302, Zc. U, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 71.200,00

In relazione alle risultanze delle verifiche urbanistico-edilizie, alla situazione oggettiva del compendio e allo stato di fatto e di diritto accertato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla determinazione del valore d'uso del bene pignorato, quale criterio estimativo idoneo a rappresentare l'utilità economica concretamente ritraibile dal suo godimento nel tempo, in coerenza con le finalità della procedura esecutiva.

Non si è ritenuto tecnicamente attendibile procedere alla determinazione del valore del compendio mediante un'ipotesi demolitoria con relativa quantificazione dei costi, in quanto il fabbricato risulta composto anche da porzioni immobiliari appartenenti a terzi estranei alla procedura, mentre l'oggetto del pignoramento riguarda esclusivamente una parte del complesso. In tale assetto, una stima fondata su costi di demolizione dell'intero edificio, ovvero di parti strutturalmente e funzionalmente interconnesse con unità di terzi, assumerebbe carattere meramente teorico e non concretamente praticabile, non risultando compatibile con l'attuale configurazione proprietaria e con le limitazioni oggettive che ne derivano. Per tali ragioni, il criterio demolitorio non è stato adottato.

Ai fini della stima del valore d'uso, si è pertanto determinato il più probabile reddito locativo di mercato riferibile allo specifico segmento immobiliare, assumendo parametri di stima coerenti con la vetustà del fabbricato, con le caratteristiche costruttive e con lo stato manutentivo complessivo.

La superficie, calcolata con determinati coefficienti, dell'unità abitativa è pari a circa 108 mq lordi; la pertinenza autorimessa, pari a circa 36 mq lordi, è stata ragguagliata nella misura del 50 per cento, ottenendo una superficie equivalente complessiva pari a 126 mq ( $108 + 36 \times 0,50 = 126$ ).

Applicando a tale superficie un valore unitario pari a euro 4,50 al metro quadro al mese, si ottiene un canone lordo teorico di mercato pari a euro 567,00 mensili ( $126 \times 4,50 = 567,00$ ), corrispondenti a euro 6.804,00 annui ( $567,00 \times 12 = 6.804,00$ ).

Il reddito lordo annuo così determinato è stato quindi normalizzato, tenendo conto in modo unitario delle principali incidenze ricorrenti sul reddito stesso, comprendendo gli oneri a carico della proprietà (quali esempio IMU e assicurazione) nonché la fisiologica discontinuità dell'incasso nel tempo. Tali incidenze sono state complessivamente stimate nella misura del 16 per cento del canone lordo annuo. Ne consegue un reddito annuo netto normalizzato capitalizzabile pari a euro 5.715,36 ( $6.804,00 \times 0,84 = 5.715,36$ ).

In considerazione della situazione urbanistica accertata, della non sanabilità dell'irregolarità edilizia principale come formalmente riscontrata dall'Amministrazione comunale e dell'assenza, allo stato, di provvedimenti repressivi immediatamente esecutivi, lo scrivente ha ritenuto congruo adottare un orizzonte temporale di capitalizzazione a tempo limitato pari a venti anni. Tale periodo è ritenuto idoneo a rappresentare un arco temporale di utilizzo economicamente plausibile del bene, senza presupporre ipotesi di regolarizzazione futura, né estendere la valutazione su orizzonti temporali indefiniti o meramente teorici.

Il valore d'uso (V) è stato pertanto determinato mediante attualizzazione della rendita annua costante, applicando un saggio di attualizzazione pari al 5 per cento e un periodo n pari a 20 anni, secondo la seguente relazione:

$$V = Rn \times (1 - (1 + i)^{-n}) / i$$

dove:

Rn rappresenta il reddito annuo netto normalizzato, pari a euro 5.715,36;

i rappresenta il saggio di attualizzazione, pari a 0,05;

n rappresenta il numero di anni considerati, pari a 20.

Applicando i suddetti parametri, il coefficiente di capitalizzazione risulta pari a circa 12,46.

Il valore d'uso risulta pertanto determinato come segue:

$$V = 5.715,36 \times 12,46 = \text{circa euro } 71.200,00.$$

Alla data della perizia l'immobile risulta occupato da conduttore in forza di contratto di locazione, con corresponsione di canone pari a euro 400,00 mensili. Tale circostanza presenta un profilo migliorativo limitatamente al periodo di durata del rapporto in essere, in quanto attesta l'esistenza di un reddito effettivo e documentato; al contempo comporta una limitazione temporanea della piena disponibilità del bene e una ridotta flessibilità gestionale. Considerato che il valore d'uso è stato determinato assumendo un reddito normalizzato di mercato e un orizzonte temporale medio-lungo, lo scrivente ritiene che gli effetti economici della locazione in essere risultino già assorbiti nell'impostazione complessiva della stima, senza necessità di ulteriori correttivi puntuali.

Al valore d'uso così determinato si è infine ritenuto opportuno applicare un adeguamento finale di natura cautelativa, in misura pari al 5 per cento, finalizzato a tenere conto delle specificità del contesto esecutivo, delle condizioni di trasferimento del bene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e dell'assenza delle garanzie tipiche delle contrattazioni ordinarie.

L'applicazione di tale adeguamento conduce a un valore finale pari a euro 67.640,00 ( $71.200,00 \times 0,95 =$

67.640,00), che si assume, in cifra tonda, pari a euro 68.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo 15	126,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 71.200,00
				Valore di stima:	€ 71.200,00

Valore di stima: € 71.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza garanzia dai vizi	5,00	%

**Valore finale di stima: € 68.000,00**

Al valore d'uso così determinato si è infine ritenuto opportuno applicare un adeguamento finale di natura cautelativa, in misura pari al 5 per cento, finalizzato a tenere conto delle specificità del contesto esecutivo, delle condizioni di trasferimento del bene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e dell'assenza delle garanzie tipiche delle contrattazioni ordinarie.

L'applicazione di tale adeguamento conduce a un valore finale pari a euro 67.640,00 ( $71.200,00 \times 0,95 = 67.640,00$ ), che si assume, in cifra tonda, pari a euro 68.000,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alla sanabilità o alla rimessa in pristino delle difformità urbanistiche ed alle eventuali oblazioni, alla luce delle risultanze istruttorie, delle comunicazioni formali del Comune di Castel Goffredo e di quanto accertato in sede di perizia, nonostante sia volontà dell'Esperto fornire informazioni complete in risposta all'incarico, risulta non possibile formulare una indicazione favorevole in ordine alla sanabilità degli abusi riscontrati, né procedere al conteggio dettagliato di oneri, sanzioni e costi tecnici riguardanti i beni oggetto di esecuzione e le relative pertinenze.

In particolare, la presenza di una causa ostativa assoluta alla regolarizzazione edilizia, già formalmente dichiarata dall'Amministrazione comunale, rende superflua ogni ulteriore valutazione puntuale circa la sanabilità delle singole difformità residue, risultando l'immobile complessivamente non sanabile. Data la particolarità e complessità della materia, ogni eventuale determinazione amministrativa resta comunque subordinata alle competenze dell'Ufficio Tecnico comunale e degli Enti preposti, a seguito di eventuali istanze

istruttorie corredate di elaborati di dettaglio ed allegati, nonché all'acquisizione di eventuali pareri vincolanti di enti terzi.

Pertanto si vuole specificare che il contenuto della perizia risulta prodotto con finalità esclusivamente estimative, con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente e dello stato di fatto e di diritto accertato, risultando di conseguenza possibili modificazioni a seguito di futuri provvedimenti amministrativi o giurisdizionali.

Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, né ha consentito di determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di scarichi, utenze, strutture, coperture, nonché l'eventuale presenza di materiali nocivi o pericolosi, ecc.; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità in merito alla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sede di sopralluogo di tipo esclusivamente visivo.

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti, differenze di superficie, oneri amministrativi, sanzionatori o tecnici, nonché per eventuali obblighi conseguenti alla situazione urbanistico-edilizia del bene.

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.

Piubega, li 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Barbiani Fabio

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo 15  
Appartamento censito catastalmente al foglio 12 mappale 150 sub.305 e graffati, in Via Principe Amedeo 15 Castel Goffredo (MN), facente parte di un complesso di più unità, posto al piano terra e primo, formato da: corte, tettoia, portico di ingresso, ingresso, bagno, due camere da letto, soggiorno e cucina. Rimessa censita catastalmente al foglio 12 mappale 150 sub.302 in Via Principe Amedeo 15 Castel Goffredo (MN), piano seminterrato. Si precisa che il compendio immobiliare risulta caratterizzato dalla presenza di irregolarità urbanistico-edilizie non sanabili, come accertato dagli atti comunali e illustrato nei capitoli specifici della presente perizia, e che la valutazione è stata pertanto effettuata mediante determinazione del valore d'uso, quale criterio estimativo idoneo a rappresentare l'utilità economica concretamente ritraibile dal bene nel tempo, escludendo il presupposto della piena regolarità edilizia. Il compendio viene considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni conseguenza derivante dalla situazione urbanistica accertata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 150, Sub. 305, Zc. U, Categoria A2, Graffato 1011 sub 1 - Fg. 12, Part. 150, Sub. 302, Zc. U, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio ricade nel P.G.T. vigente Comunale in Ambiti Consolidati Residenziali 1. Si rimanda alla lettura delle Norme Tecniche di Piano, al Piano delle Regole e relativi allegati per le specifiche ed i parametri urbanistici.

**Prezzo base d'asta: € 68.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo 15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 150, Sub. 305, Zc. U, Categoria A2, Graffato 1011 sub 1 - Fg. 12, Part. 150, Sub. 302, Zc. U, Categoria C6	<b>Superficie</b>	126,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo, si presentava in discreto stato conservativo e manutentivo, con la presenza di umidità in alcuni ambienti. Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. ed il corretto funzionamento degli impianti tecnologici.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento censito catastalmente al foglio 12 mappale 150 sub.305 e graffati, in Via Principe Amedeo 15 Castel Goffredo (MN), facente parte di un complesso di più unità, posto al piano terra e primo, formato da: corte, tettoia, portico di ingresso, ingresso, bagno, due camere da letto, soggiorno e cucina. Rimessa censita catastalmente al foglio 12 mappale 150 sub.302 in Via Principe Amedeo 15 Castel Goffredo (MN), piano seminterrato. Si precisa che il compendio immobiliare risulta caratterizzato dalla presenza di irregolarità urbanistico-edilizie non sanabili, come accertato dagli atti comunali e illustrato nei capitoli specifici della presente perizia, e che la valutazione è stata pertanto effettuata mediante determinazione del valore d'uso, quale criterio estimativo idoneo a rappresentare l'utilità economica concretamente ritraibile dal bene nel tempo, escludendo il presupposto della piena regolarità edilizia. Il compendio viene considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni conseguenza derivante dalla situazione urbanistica accertata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		