

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cavalieri Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2024 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
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.416,00	12

All'udienza del 22/11/2024, il sottoscritto Arch. Cavalieri Sergio, con studio in Via Grossi, 17 - 46100 - Mantova (MN), email s.cavalieri@awn.it, PEC sergio.cavalieri@archiworldpec.it, Tel. 0376362871, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel Goffredo (MN) - Strada Paiazzo n. 22

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare con il piano terra e con il piano primo ad uso residenziale e il piano secondo in parte ad uso residenziale e in parte sottotetto, sita nel comune di Castel Goffredo (MN), in Strada Paiazzo n. 22. L'immobile di cui al presente bene è raggiungibile tramite un'area cortiva, comune ad altre unità immobiliari non interessate dalla procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel Goffredo (MN) - Strada Paiazzo n. 22

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: da nord in senso orario con mappale 138 sub. 4, mappale 138 sub. 2 mappale 138 sub.4, mappale 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	110,74 mq	1	110,74 mq	2,93 m	T
Abitazione	90,00 mq	110,74 mq	1	110,74 mq	2,72 m	1
Soffitta	94,00 mq	110,74 mq	0,33	36,54 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				258,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				258,02 mq		

I beni 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
	17	138	5		A3	2	vani 6,0	195 mq	161,13 €	T-1-2	
	17	138	6		A3	2	vani 2,5	68 mq	67,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi dei titoli abilitativi e dall'esame delle planimetrie di progetto, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la correttezza catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme dalle planimetrie catastali. Nel dettaglio si rileva la modifica della distribuzione al

piano terra, con due locali e parte del corridoio che attualmente fanno parte di un'altra unità immobiliare non facente parte della presente procedura, la non corrispondenza di alcune altezze interne dei locali dei tre piani, nonché la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto; pertanto ai fini della futura vendita degli immobili in oggetto si è provveduto a depositare un nuovo DOCFA per correggere tale incongruenza (allegato n. 3). Si specifica che non è stato possibile correggere la mappa catastale e di conseguenza l'elaborato planimetrico in quanto le correzioni riguardano i locali e il corridoio comuni anche ad altre ditte non interessate dalla presente esecuzione immobiliare.

Per correggere la mappa catastale e di conseguenza l'elaborato planimetrico dev'essere presentato un nuovo tipo mappale e un successivo DOCFA di variazione.

Si precisa che a seguito del DOCFA il mapp. 138 sub. 1 è stato soppresso e sostituito dal mapp. 138 sub. 5 e dal mapp. 138 sub. 6.

Si precisa inoltre che gli aggiornamenti catastali redatti dal sottoscritto tecnico, costituiscono documento necessario per la sola conformità catastale. Si ritiene utile allegare la visura catastale aggiornata, unitamente alla mappa catastale e al nuovo DOCFA.

PATTI

Non risultano registrati contratti di affitto circa l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uno ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'accesso al presente bene avviene attraversando il mappale 138 sub. 4 identificato quale Bene Comune Non Censibile alle U.I. Fg 17 mappale 138 sub. 1, nonché dal Fg. 18 mappale 108 (area cortiva) non oggetti di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù trascritte gravanti sull'unità abitativa pignorata, ne risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile del pignoramento è costituito da un edificio ad uso residenziale, sito in una frazione del Comune di Castel Goffredo. L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra, l'accesso all'immobile avviene da un'area cortiva comune, alla quale si accede da un passo carraio chiuso con una cancello radio comandato. Il piano terreno è formato da un corridoio d'ingresso, da un locale con destinazione studio e la scala di accesso al piano primo, nonché da due locali e da un corridoio attualmente facenti parte di un altro immobile. Sul corridoio del piano primo, da sinistra a destra, si affacciano una lavanderia, un'ampia zona soggiorno-cucina-pranzo, un antibagno e un bagno. Il piano sottotetto è costituito da tre locali soffitta e da un ripostiglio. Le

finiture sono di pregio di tutti i locali dei tre piani. La struttura portante dell'immobile è costituita da una muratura di mattoni pieni, solai in latero cemento, solaio di copertura con struttura portante principale e secondaria in legno solaio in latero cemento. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con avvolgibili esterni, la porta d'ingresso è costituita da telaio in legno e specchiatura con vetro opalino, le altre porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in intonaco e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'impianto elettrico è sotto traccia di ottima qualità, gli apparecchi idrotermosanitari sono di alta qualità, riscaldamento autonomo distribuito al piano terra e al piano primo a pavimento, mentre al piano sottotetto da radiatori. Il piano sottotetto è provvisto di impianto di refrigerazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il mapp. 138 sub. 5 risulta utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia, mentre il mapp. 138 sub. 6 risulta occupato da terzi senza titolo .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1983 al 02/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pietro Barziza	28/06/1983	5789	931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	19/07/1983	2188	1568
		Registrazione			
Dal 02/03/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pietro Barziza	02/03/2007	51523	10429
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	19/03/2017	1611	962
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere il 19/03/2007
Reg. gen. 1612 - Reg. part. 389
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da Concessione amministrativa/riscossione
Iscritto a Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere il 21/09/2017
Reg. gen. 4144 - Reg. part. 611
Importo: € 62.468,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.234,15
- **Ipoteca** derivante da Concessione amministrativa/riscossione
Iscritto a Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere il 13/10/2017
Reg. gen. 4577 - Reg. part. 677
Importo: € 56.337,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 28.168,71
- **Ipoteca** derivante da Concessione Amministrativa/riscossione
Iscritto a Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere il 26/01/2022
Reg. gen. 295 - Reg. part. 48
Importo: € 334.937,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 167.468,83

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere il 04/11/2024

Reg. gen. 5314 - Reg. part. 3723

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Si precisa che: il mappale 138 sub. 11 deriva da nuova costruzione del 28/12/2006 pratica MN0124756 - il mappale 138 foglio 17 del CT deriva da tipo mappale del 19/12/2006 pratica MN0121644 del mappale 138 foglio 17.

NORMATIVA URBANISTICA

Per la destinazione urbanistica, per la quale si rimanda all'allegato n. 5 Certificato di Destinazione Urbanistica, si specifica che l'immobile è incluso nel vigente Piano del Governo del Territorio (PGT) in "Ambito Consolidato delle frazioni ACR4".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caste Goffredo, è stata trovata la seguente pratica edilizia: - Pratica edilizia n.30/06, Prot. n. 15088 di P.G., presentata in data 06/07/2006 relativa a lavori di "Ristrutturazione abitazione".

- Permesso di costruire del 13/09/2006, relativo alle opere edilizie previste nella pratica edilizia n. 30/06, Prot. n. 15088 di P.G. del 06/07/2006.

Si specifica che dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia e catastale degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi risultava conforme rispetto alle tavole di progetto approvate. Le difformità rilevate riguardano la modifica della distribuzione al piano terra, con l'eliminazione degli accessi a due locali e di parte del corridoio, la non corrispondenza di alcune altezze interne dei locali dei tre piani, nonché la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto.

Le difformità relative alle altezze interne riguardano l'altezza del piano terra che è di mt. 2,93 anziché di mt. 2,96, tale differenza rientra nella tolleranza prevista da legge del 2%; l'altezza del piano primo che è di mt. 2,72 anziché di mt. 2,96, in questo caso tale differenza non rientra nella tolleranza prevista da legge del 2%; l'altezza al colmo dei locali soffitta che si affacciano verso l'area cortiva interna è di mt. 1,04 anziché mt. 1,02, anche in questo caso la differenza rientra nella tolleranza prevista da legge del 2%; l'altezza al colmo dell'altro locale soffitta è di mt. 1,03 anziché di mt. 0,91, in questo caso la differenza non rientra nella tolleranza prevista da legge del 2%.

Le difformità sopra citate, sono giudicate sanabili, è pertanto possibile regolarizzare lo stato attuale dell'immobile agli atti tecnico-amministrativi presso il Comune di Quistello, in osservanza delle norme vigenti, pagando l'idonea sanzione. I costi per adempiere alle necessarie procedure amministrative ovvero tecniche e per la sanzione dovuta per norma, vengono quantificati ad un importo complessivo pari a circa €. 10.000,00.

A seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.D.U.O. 18/01/2015, il quale ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30/07/2015, è stato chiarito che sono escluse dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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 civile ubicato a Castel Goffredo (MN) - Strada Paiazzo n. 22

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare con il piano terra e con il piano primo ad uso residenziale e il piano secondo in parte ad uso residenziale e in parte sottotetto, sita nel comune di Castel Goffredo (MN), in Strada Paiazzo n. 22. L'immobile di cui al presente bene è raggiungibile tramite un'area cortiva, comune ad altre unità immobiliari non interessate dalla procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 138, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 138, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 206.416,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castel Goffredo (MN) - Strada Paiazzo n. 22	258,02 mq	800,00 €/mq	€ 206.416,00	100,00%	€ 206.416,00
Valore di stima:					€ 206.416,00

Valore di stima: € 206.416,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 196.416,00

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 13/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cavalieri Sergio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCFA (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Documentazione edilizia (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Scheda di controllo (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Dati catastali (Aggiornamento al 05/03/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel Goffredo (MN) - Strada Paiazzo n. 22

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare con il piano terra e con il piano primo ad uso residenziale e il piano secondo in parte ad uso residenziale e in parte sottotetto, sita nel comune di Castel Goffredo (MN), in Strada Paiazzo n. 22. L'immobile di cui al presente bene è raggiungibile tramite un'area cortiva, comune ad altre unità immobiliari non interessate dalla procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 138, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 138, Sub. 6, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Per la destinazione urbanistica, per la quale si rimanda all'allegato n. 5 Certificato di Destinazione Urbanistica, si specifica che l'immobile è incluso nel vigente Piano del Governo del Territorio (PGT) in "Ambito Consolidato delle frazioni ACR4".

Prezzo base d'asta: € 196.416,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.416,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Strada Paiazzo n. 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 138, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 138, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	258,02 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uno ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare con il piano terra e con il piano primo ad uso residenziale e il piano secondo in parte ad uso residenziale e in parte sottotetto, sita nel comune di Castel Goffredo (MN), in Strada Paiazzo n. 22. L'immobile di cui al presente bene è raggiungibile tramite un'area cortiva, comune ad altre unità immobiliari non interessate dalla procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il mapp. 138 sub. 5 risulta utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia, mentre il mapp. 138 sub. 6 risulta occupato da terzi senza titolo.		