

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gili Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2024 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 .....	4
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 .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.000,00</b> .....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 20/11/2024, 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 21/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Largo Martiri della Libertà, 25

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 68, sito al secondo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Bruno".

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** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Largo Martiri della Libertà, 25

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato non risale

sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e la storia ipotecaria ventennale ivi indicata, riporta, solo in parte, la provenienza in capo ai danti causa del debitore esecutato. Infatti il Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riporta le seguenti osservazioni: "Per il soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla data del 01/01/1977 alla data del 18/04/2005, non è stata rinvenuta alcuna formalità avente ad oggetto l'acquisto dell'immobile in oggetto" (tale osservazione è riportata anche sulla relazione del Custode Giudiziario).

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. Inoltre non risultano depositati i

certificati catastali attuale e storico.

## 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)

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si legge che l'esecutato è di stato civile libero.

## CONFINI

---

L'unità confina in lato sud con corridoio comune (sub. 311), in lato nord con altra unità a diversa ditta intestata, in lato est con altra unità a diversa ditta intestata (sub. 306).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,89 mq	68,26 mq	1	68,26 mq	3,05 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,26 mq</b>		

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

	22	183	307		A3	2	3,5 vani	totale mq. 68, totale escluse aree esterne 68 mq	112,07 €	secondo	
--	----	-----	-----	--	----	---	----------	--	----------	---------	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 3), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica della posizione di alcune pareti interne (la cucina non è più in un locale ma è divenuta un angolo cottura), ed il mancato disegno in planimetria di alcuni "spalloni" in muratura.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 4), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 22 mapp. 183 sub. 307 (doc. 5), e relativa planimetria catastale (doc. 6).

### **STATO CONSERVATIVO**

L'unità versa in uno stato conservativo pessimo.

### **PARTI COMUNI**

L'unità ha parti comuni quali il passaggio a piano terra (fg. 22 map. 183 sub. 310) ed il corridoio e scale (fg. 22 map. 183 sub. 311).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al secondo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Bruno", Largo Martiri della Libertà n. 25, della superficie lorda complessiva di circa mq. 68.

L'alloggio ricomprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due ripostigli, una camera da letto ed un bagno. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di sufficiente qualità: i pavimenti sono in marmette di graniglia, ad eccezione del bagno che sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, nel bagno non è installato il bidet, tutte le finestre hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera e avvolgibili in plastica.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità è occupata dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si trascrivono i seguenti atti:

- L'unità immobiliare oggetto di stima risulta di proprietà dell'odierno esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà, stato civile libero, a lui pervenuto per acquisto dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29/02/2008 rep. nn. 101327/21055, trascritto a Mantova il 07/03/2008 ai nn. 3303/1934;

- alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'unità in parola è pervenuta per acquisto dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù di atto di compravendita per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/04/2005 rep. nn. 16161/1313, trascritto a Mantova il 19/04/2005 ai nn. 6177/3828.

Sempre nella certificazione notarile si legge il capoverso "Osservazioni" che recita:

- "Per il soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla data del 01/01/1977 alla data del 18/04/2005, non è stata rinvenuta alcuna formalità avente ad oggetto l'acquisto dell'immobile in oggetto" (tale osservazione è riportata anche sulla relazione del Custode Giudiziario).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Mantova il 07/03/2008 ai nn. 3304/779 per € 106.426,11 di cui di capitale € 70.950,74, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e contro l'odierno esecutato, gravante sull'immobile oggetto di stima.

### TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Mantova il 06/11/2024 ai nn. 14616/10638, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro l'odierno esecutato, gravante sull'immobile oggetto di stima;

- Convenzione edilizia trascritta a Mantova il 16/02/2000 ai nn. 1759/1232, scrittura privata con sottoscrizione autentica per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 09/02/2000 rep. n. 74204, a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravante sugli immobili riportati al catasto fabbricati Fg. 22 p.lla 183 sub. 1, 2, 3, 7, 8, 9 e 10.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Gonzaga ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Licenza di costruzione n. 2/67 del 16/02/1967 per costruzione di fabbricato di civile abitazione e negozi;
- Certificato di abitabilità n. 2/67 del 28/12/1967;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 11840 del 07/09/1995 per opere di lattoneria e relativa assistenza muraria;
- Comunicazione ultimazioni lavori della DIA suddetta prot. n. 9613 del 17/09/1996;
- Autorizzazione PE n. AUO/99 del 21/06/2000 per opere di manutenzione straordinaria (consolidamento parete a confine e rimaneggiamento della copertura).

Dalla disamina delle pratiche edilizie, gli elaborati grafici risultano quotati solamente il perimetro dell'intero edificio condominiale e l'altezza interna dei vari piani, si sono riscontrate comunque delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare non è stata realizzata una finestra e l'alloggio è internamente distribuito diversamente dall'assentito, oltre ad altre ma che rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/01. Non essendo quotate le dimensioni delle finestre non si è potuto fare un raffronto con le dimensioni rilevate.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Gonzaga. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, 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 del 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, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 655,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2024 - 31/12/2024 e dal bilancio preventivo 01/01/2025 - 31/12/2025 redatto dall'Amministratore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

## 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 Gonzaga (MN) - Largo Martiri della Libertà, 25  
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 68, sito al secondo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Bruno".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 183, Sub. 307, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 34.130,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gonzaga (MN) - Largo Martiri della Libertà, 25	68,26 mq	500,00 €/mq	€ 34.130,00	100,00%	€ 34.130,00
				Valore di stima:	€ 34.130,00

Valore di stima: € 34.130,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Spese condominiali insolute	655,00	€

**Valore finale di stima: € 26.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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 23/10/2025

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale SOSTITUITA
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - SOSTITUITA
- ✓ N° 4 Altri allegati - Denuncia variazione catastale

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale AGGIORNATA
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - AGGIORNATA
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 9 Foto - Identificativi catastali
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Largo Martiri della Libertà, 25  
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 68, sito al secondo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Bruno".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 183, Sub. 307, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 26.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Largo Martiri della Libertà, 25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 183, Sub. 307, Categoria A3	<b>Superficie</b>	68,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità versa in uno stato conservativo pessimo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 68, sito al secondo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Bruno".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità è occupata dall'esecutato.		