

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lui Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15

In data 06/02/2025, il sottoscritto Arch. Lui Alessandro, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro@studioluipoltronieri.com, PEC alessandro.lui@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Rodigo (MN) - via Vignali Ezio Marcello cm

Nell'abitato di Rodigo (MN), in posizione centrale, terreno edificabile oggetto di Convenzione PEEP Molino e ricadente da Piano di Governo del Territorio del Comune medesimo, in zona TUC - Tessuto Urbano Consolidato, 13 TC2: Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a media densità.

L'appezzamento, composto da un unico mappale (Fg. 22 mapp. 382), è pianeggiante e di forma regolare.

La qualità attribuita al terreno da visura catastale è PRATO IRRIGUO.

La superficie complessiva da visura catastale è di 1274 mq.

Come verificato mediante accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Rodigo, sul terreno era prevista la costruzione, da parte della società eseguita, di un complesso residenziale (vd. Capitolo: Regularità edilizia) del quale, per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e come attestato dalla documentazione fotografica (vd. All.1), sono state realizzate e sono visibili esclusivamente le fondazioni.

Il compendio, invaso dalla vegetazione spontanea, si trova in stato di abbandono.

In merito all'imponibilità IVA si riporta estratto da "in eXecutivis - La rivista telematica dell'esecuzione forzata" aggiornato al 25/07/2022.

"(...) terreni edificabili: aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici adottati dal comune competente. Se il soggetto esecutato è un privato il decreto di trasferimento sarà assoggettato a:

a) imposta di registro (...);

b) imposta ipotecaria e catastale (...).

Mentre se il debitore esecutato è un soggetto esercente attività di impresa, il decreto di trasferimento sarà sottoposto a:

a) Imposta sul valore aggiunto al 22%;

b) imposta di registro (...);

c) imposta ipotecaria e catastale (...).

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

L'immobile 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.



In adempimento all'incarico in data 18/03/2025 il CTU prendeva visione del bene pignorato in modalità autonoma essendo il compendio libero, seppur parzialmente recintato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Rodigo (MN) - via Vignali Ezio Marcello cm

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 6.

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)

L'unità immobiliare pignorata di cui al NCT Comune di Rodigo Fg. 22 mapp. 382 risulta in piena proprietà per 1/1 all'esecutata,

in forza di:
Atto di compravendita Notaio Augusto Chizzini in data 19/12/2006 repertorio n. 15421/7829 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere (MN) in data 04/01/2007 al numero di registro generale 91 e numero di registro particolare 57.

CONFINI

Da Nord ed in senso NESO:

con part. 381 (strada pubblica - via VIGNALI EZIO MARCELLO), con part. 381 - via VIGNALI E. M., ancora con part. 381, con partt. 381 e 378 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1274,00 mq	1274,00 mq	1	1274,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:		1274,00 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		1274,00 mq	

Si precisa che la consistenza esposta è quella da visura catastale.

Trattandosi di unità immobiliare in piena proprietà per 1/1 alla debitrice (persona giuridica), lo scrivente CTU non si esprime in merito alla comoda divisibilità del compendio pignorato.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata, **** Omissis ****, con sede in Curtatone (MN) Via Mantegna, n. 58 C.F. **** Omissis ****, era intestataria della piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare di cui al NCT Comune di Rodigo Fg. 22 mapp. 382 (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:

Atto di compravendita Notaio Augusto Chizzini in data 19/12/2006 repertorio n. 15421/7829, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere (MN) in data 04/01/2007 al numero di registro generale 91 e numero di registro particolare 57 da Comune di Rodigo (MN).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nella Certificazione notarile agli atti e in ALL5 - Provenienze, a proposito delle risultanze delle visure catastali a tutto il 30/01/2025, si legge:

"Precisazioni

- l'immobile riportato in NCT a Foglio 22 Particella 382 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 22 Particella 348 (già Particella 27)".

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	382				Prato irriguo	1	00 12 74 mq	12,5 €	11,51 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa esistente.

Per il compendio immobiliare in esame si attesta la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

La qualità attribuita al terreno da visura catastale è PRATO IRRIGUO.

Intestazione Catastale

L'immobile risulta intestato catastalmente come segue:

**** Omissis ****, sede in Curtatone (MN) via Andrea Mantegna n. 58,

C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità di cui all'atto di provenienza.

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU si solleva da ogni responsabilità in merito all'eventuale presenza nel terreno in esame di rifiuti occulti e/o di qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale, ma che dovesse emergere in futuro; ai fini della valutazione, infatti, non è stato possibile effettuare nessun tipo d'indagine volta ad individuare, nel sottosuolo del terreno, le caratteristiche chimico-fisiche dello stesso, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del terreno medesimo.

PATTI

L'unità immobiliare in esame consta di un terreno edificabile oggetto di Convenzione PEEP Molino.

Mediante accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Rodigo in data 02/04/2025, lo scrivente perito ha preso visione dei seguenti documenti:

- CONVENZIONE PER CESSIONI DI AREA IN DIRITTO DI PROPRIETA' NEL PIANO DI EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE "MOLINO", stipulata in data 19/12/2006 N.15421 di Repertorio N.7829 di Raccolta, Notaio Augusto Chizzini, registrata a Suzzara il 02/01/2007 al n. 9 serie 1T, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 04/01/2007 n.R.G. da 90 a 97 n.R.P. da 56 a 63.

All'art. 24 - "DURATA DELLA CONVENZIONE" si legge: "La presente convenzione, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni, avrà una durata pari ad anni 20 (venti) dalla data di stipulazione e decorso tale termine decadranno tutti i vincoli della presente convenzione" (vd. All. 4.6).

STATO CONSERVATIVO

Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica (vd. All.1), il terreno in questione, parzialmente recintato, già oggetto di un intervento di costruzione (DIA n.6475 di Prot. del 29/12/2007) interrotto in fase iniziale (fondazioni per fabbricato residenziale composto da n. 8 uu.ii.), è invaso dalla vegetazione spontanea e si trova in stato di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto possibile accertare, il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il presente bene consta di un terreno edificabile oggetto di Convenzione PEEP Molino e ricadente da Piano di Governo del Territorio del Comune medesimo, in zona TUC - Tessuto Urbano Consolidato, 13 TC2: Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a media densità.

L'appezzamento, composto da un unico mappale (Fg. 22 mapp. 382), è pianeggiante e di forma regolare.

La qualità attribuita al terreno da visura catastale è PRATO IRRIGUO.

La superficie complessiva da visura catastale è di 1274 mq.

Come verificato mediante accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Rodigo, sul terreno era prevista la costruzione, da parte della società esecutata, di un complesso residenziale (vd. Capitolo: Regolarità edilizia) del quale, per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e come attestato dalla documentazione fotografica (vd. All.1), sono state realizzate e sono visibili esclusivamente le fondazioni.

Il compendio, invaso dalla vegetazione spontanea, si trova in stato di abbandono.

Lo scrivente CTU si solleva da ogni responsabilità in merito all'eventuale presenza nel terreno in esame di rifiuti occulti e/o di qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale, ma che dovesse emergere in futuro; ai fini della valutazione, infatti, non è stato possibile effettuare nessun tipo d'indagine volta ad individuare, nel sottosuolo del terreno, le caratteristiche chimico-fisiche dello stesso, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del terreno medesimo.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. All.8) rilasciato dal Comune di Rodigo in data 12/03/2025 (Rif. Prot. n. 0002746/2025 del 12/03/2025); si rimanda inoltre al capitolo: "Normativa urbanistica" e alla Convenzione PEEP "MOLINO" in All. 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo e come attestato dalla documentazione fotografica (vd. All.1), il compendio, invaso dalla vegetazione spontanea, si trovava in stato di abbandono.

Sul terreno era prevista la costruzione, da parte della società esecutata, di un complesso residenziale (vd. Capitolo: Regolarità edilizia) del quale, sono state realizzate e sono ora visibili esclusivamente le fondazioni.

Per quanto possibile accertare, l'unità immobiliare in esame non è oggetto di alcun contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1997	**** Omissis ****	Denuncia di successione *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/10/1997	5	1205
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	01/03/1999	735	457
		Registrazione			
Dal 13/10/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampaolo Fabbi	13/10/2005	61947	17181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/12/2006	**** Omissis ****	Castiglione delle Stiviere	26/10/2005	5805	3321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini	19/12/2006	15421	7829
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	04/01/2007	91	57
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

* In merito alla Denuncia di successione summenzionata nella Certificazione notarile agli atti viene rilevato quanto segue:

"atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Fabbi Giampaolo del 13 ottobre 2005 rep. n. 61947/17181 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 04/01/2007 al numero di registro generale 89 e numero di registro particolare 55 a favore di **** Omissis **** nata a Rodigo (MN) in data 18/10/1949, C.F. **** Omissis ****, per diritti pari a 1/1 di Piena proprietà per 1/1 degli immobile riportato in NCT Fg. 20 part. 37, riportato in NCT Fg. 20 part. 54, riportato in NCT Fg. 20 part. 55, riportato in NCT Fg. 22 part. 27, riportato in NCT Fg. 22 part. 28, riportato in NCT Fg. 22 part. 29, riportato in NCT Fg. 22 part. 30 e contro **** Omissis **** nato a Borgoforte (MN) in data 15 agosto 1915, C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 26/07/1997 degli immobili siti nel Comune di Rodigo (MN) di cui alla procedura".

L'atto di provenienza non è stato depositato agli atti di procedura né è stato inserito dal CTU come allegato all'elaborato peritale dal momento che la società esecutata non ne ha prodotto copia.

Per le formalità pregiudizievoli si rimanda al capitolo specifico del presente elaborato peritale (si precisa che il compendio pignorato non è gravato da vincoli ed oneri di natura condominiale, come meglio spiegato nel capitolo: "Vincoli od oneri condominiali").

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla Certificazione notarile), non è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 30/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 04/11/2008
Reg. gen. 5444 - Reg. part. 1225
Importo: € 1.275.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella certificazione notarile gli atti si legge: "A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 5 ottobre 2012 al n. 539 di quietanza e conferma - In data 5 ottobre 2012 al n. 540 di modifica mutuo".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 15/02/2022
Reg. gen. 636 - Reg. part. 123

Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 30/01/2025
Reg. gen. 387 - Reg. part. 267
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In Piano di Governo del Territorio del Comune di Rodigo vigente, l'area oggetto di procedura risulta ricadere in zona TUC - Tessuto Urbano Consolidato,
13 TC2: Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a media densità

10 Aree prevalentemente residenziali – Norme generali

10.1 Destinazioni d'uso ammissibili

a) residenza e locali accessori; b) attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso, con le limitazioni contenute nell'articolo specifico sul commercio; c) attrezzature ricettive, ricreative e culturali compatibili; d) piccoli depositi di servizio di merci e materiali non inquinanti, non nocivi, non pericolosi, non molesti, inferiori a mq. 350 di superficie utile; e) laboratori artigianali per artigianato di servizio (secondo le definizioni di legge) con superficie utile non superiore a mq.300 con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza in base a pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario; f) uffici pubblici e privati; g) depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli con esclusione di qualunque destinazione incompatibile con la funzione residenziale dell'area su parere delle competenti autorità sanitarie h) orti e giardini In particolare per le attività di tipo produttivo artigianale insediabili (depositi e laboratori) dovrà essere comprovata l'assenza di fonti di molestia alla residenza.

Nei nuclei frazionali è ammessa la permanenza delle attività agricole esistenti (allevamento compreso) con la possibilità di limitati ampliamenti relativi alle esigenze di ammodernamento e di razionalizzazione degli impianti

10.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni d'uso non residenziali che non rientrano in quelle elencate, e/o eccedono i limiti indicati
- attività non ammesse specificamente dal Piano dei Servizi
- attività connesse alla residenza che vengono ritenute di grave danno alle attività prevalentemente residenziali presenti e consentite
- nuovi insediamenti produttivi oltre a quelli consentiti al punto d) ed e) sopra indicati
- nuovi insediamenti per il commercio oltre a quelli consentiti nell'articolo specifico
- nuovi insediamenti per l'attività agricola al di fuori di quanto ammesso

10.3 Modalità di intervento

In tali zone, salvo che per alcuni edifici su cui è possibile operare con intervento diretto nel rispetto dei tipi di intervento definiti nelle presenti norme ed individuati nelle apposite planimetrie di piano, sono generalmente ammesse opere di manutenzione, risanamento, ristrutturazione conservativa, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga, nuova costruzione.

Sono inoltre individuate le aree soggette a pianificazione attuativa preventiva (con perimetro apposito) e le

aree soggette ad atto autorizzativo con concessione (come da articolato normativo particolareggiato)

Le aree libere pertinenti (da un punto di vista storico, morfologico e tipologico, indipendentemente dal frazionamento proprietario attuale) complessi edilizi in cui si trovino edifici RE-RC-RI-RA, non possono essere occupate da nuove costruzioni e devono essere opportunamente sistemate, salvo quanto consentito dalle prescrizioni edificio per edificio o dai

piani esecutivi. E' consentito occupare aree libere per razionalizzazioni di sagoma e spostamenti di volume di dimensioni limitate nel rispetto e in continuità con il tessuto edilizio adiacente di carattere storico.

Le aree libere strettamente pertinenti ad edifici NC sono occupabili con nuove costruzioni, nel rispetto ed in continuità con il tessuto edilizio adiacente di carattere storico

I nuovi edifici devono conformarsi negli elementi decorativi, nei materiali di rivestimento, nelle coperture, ecc., agli edifici preesistenti di valore storico.

Per interventi di adeguamento igienico-sanitario, richiesti da norme e prescrizioni specifiche che non possono essere risolti in altro modo è consentito l'aumento volumetrico una tantum per max 100 mc.

Nei nuclei frazionali le aree libere sono edificabili nel rispetto e in continuità con l'impianto palnivolumetrico esistente, salvaguardando le aree cortive storicamente consolidate

Gli insediamenti produttivi esistenti nelle zone a prevalente destinazione residenziale, una volta trasformati per attività commerciali, non potranno essere riportati a funzioni produttive incompatibili con la residenza secondo le indicazioni preventive degli organi di controllo igienico-sanitario e ambientale.

11 Tessuto urbano Consolidato

Individua, ai sensi di legge le aree dei centri di antica formazione, i loro ampliamenti e le aree consolidate nella pianificazione urbanistica. E distinto in varie aree come successivamente indicato

Nella costruzione di nuovi edifici residenziali dovrà essere garantito un locale rustico della superficie minima di mq 6 (cantina ecc.) a servizio di ciascuna unità immobiliare.

Dovrà essere individuata una superficie filtrante come da norme igienico sanitarie e indicazioni del PTCP

12 TC1: ambiti prevalentemente residenziali a densità alta nel capoluogo - nuclei storici di antica formazione

Individuano il nucleo storico di antica formazione del capoluogo e delle frazioni, di pregio o interesse storico, artistico, ambientale, morfologico-tipologico e le aree immediatamente contigue e affini. Sono aree caratterizzate generalmente da alta densità.

12.1 Parametri edificatori

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria If è di 2,2 mc/mq, tenendo conto sia degli edifici nuovi che di quelli esistenti
- il numero massimo dei piani utili fuori terra fuori terra, nei nuovi interventi, non può essere superiore a 3 piani, con un'altezza massima dell'edificio H di mt. 10.50;
- l'indice massimo di copertura Rc non deve superare 0,6 mq/mq.

13 TC2: Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a media densità

Sono aree a prevalente destinazione residenziale legate allo sviluppo del nucleo storico e delle sue espansioni recenti compresi i piani esecutivi da avviare o completare. Non presentano particolari condizioni di pregio storico artistico. Sono caratterizzate da densità media.

13.1 Parametri edificatori

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria If è di 1,7 mc/mq;
- il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 3 (garage e sottotetti compresi), con un'altezza di edificio massima H di mt. 10.50 e una altezza di facciata massima Hf di mt.9,50;
- l'indice massimo di copertura Rc non deve superare 0,5 mq/mq.

Il CDU (ALL8 di CTU) ricevuto in data 12/3/2025 così riporta:

Prot. 0002746/2025 del 12/03/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTA la domanda per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica presentata ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in data 18.02.2025, Prot. Gen. n. 2011/2025 richiesto dal Sig. Lui Alessandro in qualità di tecnico incaricato;

VISTI gli Artt.107 e 109 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;

CERTIFICA

la seguente Destinazione Urbanistica delle aree di seguito specificate, alla data del 28.02.2025, relativa al Piano del Governo del Territorio vigente:

- adottato con deliberazione n° 57 del 21.12.2012 il Consiglio Comunale;
- approvato con Deliberazione n° 40 del 03.10.2013 il Consiglio Comunale il Piano di Governo e Territorio (P.G.T.) e pubblicato sul BURL in data 30.04.2014;
- approvato con Deliberazione n° 30 del 20.06.2014 il Consiglio Comunale il Piano di Governo e Territorio (P.G.T.) - Correzione per errore Materiale e pubblicato sul BURL in data 09.11.2016;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Fg. 22 Mapp. 382 è inserito come:

"TC2: Ambiti prevalentemente residenziali a media densità"

Si specifica inoltre che:

tutti i mappali sopraindicati sono all'interno di:

- Piano di Zona "Molino";

Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di PGT e relativa legenda allegati e costituenti parte integrante del presente certificato.

Per quanto non indicato nel presente atto, si fa esplicito riferimento agli elaborati del Regolamento Edilizio Comunale, agli atti costituenti il PGT approvato, nonché al Regolamento Locale di Igiene ed alle Leggi Regionali e Nazionali ad oggi efficaci.

Il presente è rilasciato in carta libera per gli usi consentiti dalla Legge.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Geom. Sira Bergamin

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art.21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Allegati:

- Estratto P.G.T. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare in esame consta di un terreno edificabile oggetto di Convenzione PEEP Molino e ricadente da Piano di Governo del Territorio del Comune medesimo, in zona TUC - Tessuto Urbano Consolidato, 13 TC2: Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a media densità.

Mediante accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Rodigo in data 02/04/2025, lo scrivente perito ha preso visione dei seguenti documenti:

- CONVENZIONE PER CESSIONI DI AREA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ NEL PIANO DI EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE "MOLINO", stipulata in data 19/12/2006 N.15421 di Repertorio N.7829 di Raccolta, Notaio Augusto Chizzini, registrata a Suzzara il 02/01/2007 al n. 9 serie 1T, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 04/01/2007 n.R.G. da 90 a 97 n.R.P. da 56 a 63.

All'art. 24 - "DURATA DELLA CONVENZIONE" si legge: "La presente convenzione, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R.

380/01 e successive modificazioni, avrà una durata pari ad anni 20 (venti) dalla data di stipulazione e decorso tale termine decadranno tutti i vincoli della presente convenzione" (vd. All. 4.6).

- Denuncia di Inizio Attività Prot. 6475 del 29/12/2007 per "La costruzione di un complesso residenziale composto da otto unità abitative";

- P.e. 5780 oggetto: "Richiesta di parere tecnico allo studio COPRAT per applicazione norme Zona TC2 al nuovo intervento e relative "Risposte pareri richiesti" fornite al Res. Ufficio Tecnico Amministrazione Comunale di Rodigo in data 30/07/2020 (vd. All. 4.5).

Il responsabile dell'U.T. (Settore Edilizia privata) del Comune di Rodigo ha inoltre precisato che è stato avviato iter di Variante Generale al PGT.

Per quanto è stato possibile verificare in sede di sopralluogo e come attestato dalla documentazione fotografica (vd. All.1), del complesso residenziale (per il quale la società esecutata aveva presentato la Denuncia di Inizio Attività Prot. 6475 del 29/12/2007, sopra citata) sono state realizzate e sono visibili esclusivamente le fondazioni e il compendio, invaso dalla vegetazione spontanea, si trova in stato di abbandono.

Quindi, l'eventuale futuro acquirente del bene pignorato dovrà valutare e concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rodigo le possibili modalità di intervento sul terreno edificabile pignorato (per quanto possibile accertare, già dotato di opere di urbanizzazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene di cui al presente lotto - terreno edificabile - non è inserito in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Rodigo (MN) - via Vignali Ezio Marcello cm Nell'abitato di Rodigo (MN), in posizione centrale, terreno edificabile oggetto di Convenzione PEEP Molino e ricadente da Piano di Governo del Territorio del Comune medesimo, in zona TUC - Tessuto Urbano Consolidato, 13 TC2: Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a media densità. L'appezzamento, composto da un unico mappale (Fg. 22 mapp. 382), è pianeggiante e di forma regolare.

La qualità attribuita al terreno da visura catastale è PRATO IRRIGUO. La superficie complessiva da visura catastale è di 1274 mq. Come verificato mediante accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Rodigo, sul terreno era prevista la costruzione, da parte della società esecutata, di un complesso residenziale (vd. Capitolo: Regolarità edilizia) del quale, per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e come attestato dalla documentazione fotografica (vd. All.1), sono state realizzate e sono visibili esclusivamente le fondazioni. Il compendio, invaso dalla vegetazione spontanea, si trova in stato di abbandono. In merito all'imponibilità IVA si riporta estratto da "in eXecutivis - La rivista telematica dell'esecuzione forzata" aggiornato al 25/07/2022. "(...) terreni edificabili: aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici adottati dal comune competente. Se il soggetto esecutato è un privato il decreto di trasferimento sarà assoggettato a: a) imposta di registro (...); b) imposta ipotecaria e catastale (...). Mentre se il debitore esecutato è un soggetto esercente attività di impresa, il decreto di trasferimento sarà sottoposto a: a) Imposta sul valore aggiunto al 22%; b) imposta di registro (...); c) imposta ipotecaria e catastale (...).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 382, Qualità Prato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 99.372,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

Per quanto sopra esposto il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e/o in zone limitrofe di cui sono noti i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il Valore finale di Stima proposto per l'immobile pignorato tiene conto di ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Rodigo (MN) - via Vignali Ezio Marcello cm	1274,00 mq	78,00 €/mq	€ 99.372,00	100,00%	€ 99.372,00
Valore di stima:					€ 99.372,00

Valore di stima: € 99.372,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Altro	35,00	%

Valore finale di stima: € 54.654,60

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti il deprezzamento applicato al "Valore di stima" di 99.372,00 €.

In ragione della procedura esecutiva in atto, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per rischio assunto per mancata garanzia, si è ritenuto congruo un deprezzamento del 5%;
- per stato d'uso e manutenzione (il lotto edificabile è invaso dalla vegetazione spontanea e si trova in stato di abbandono) si è ritenuto congruo un deprezzamento del 5%;
- Altro: dato il mancato completamento / realizzazione di alcune delle costruzioni comprese nel PEEP e la necessità quindi di rendere nuovamente appetibile il comparto che, pur essendo localizzato nel centro del paese e dotato da opere di urbanizzazione, non ha raggiunto gli obiettivi di piano (PEEP Molino), si è ritenuto prudenzialmente congruo applicare un deprezzamento del 35%.

Quindi, il più probabile Valore finale di stima sarà:

€ 99.372,00*55%= € 54.654,00 (diconsi euro cinquantaquattromilaseicentocinquantaquattro virgola zerozero) corrispondente all'applicazione di un deprezzamento del 45% al valore di stima di € 99.372,00.

Infine, in base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene che non risulti necessario effettuare correzioni al valore del compendio immobiliare pignorato di cui al presente Lotto:

- per spese condominiali insolute: il compendio immobiliare, infatti, non è inserito in contesto condominiale;
- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo (per quanto possibile accertare in base alla documentazione reperita e presente agli atti);
- per lo stato di possesso: il compendio pignorato è in piena proprietà 1/1 alla società esecutata (vd. capitolo: "Titolarità").
- per oneri di regolarizzazione urbanistica.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente CTU si solleva da ogni responsabilità in merito all'eventuale presenza nel terreno in esame di rifiuti occulti e/o di qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale, ma che dovesse emergere in futuro; ai fini della valutazione, infatti, non è stato possibile effettuare nessun tipo d'indagine volta ad individuare, nel sottosuolo del terreno, le caratteristiche chimico-fisiche dello stesso, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del terreno medesimo.

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 03/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lui Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - BANCHE DATI VALORI TERRENI EDIFICABILI RODIGO / ALTRO
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ALL3 - VISURA, ESTRATTO MAPPA
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - ALL4 - PERMESSI, AUTORIZZAZIONI - PGT COMUNALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL5 - PROVENIENZE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL6 - CHECK LIST
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL7 - DATI CATASTALI
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALL8 - CDU