

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marzullo Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 396.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

In data 04/04/2025, il sottoscritto Geom. Marzullo Alessandro, con studio in Via Pomponazzo n. 1 - 46100 - Mantova (MN), email marzullo.ale@gmail.com, PEC alessandro.marzullo@geopec.it, Tel. 3713961030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Sesia n. 1, piano 0-1 (Coord. Geografiche: 45.32624,10.6647792)

Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villino singolo articolato in due piani fuori terra, in zona prettamente residenziale di espansione, oltre a garage e area pertinenziali. Le unità hanno accesso direttamente alla pubblica via e sono situate nel Comune di Volta Mantovana (MN) in Via Sesia n. 1.

A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune come, ad esempio, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico. Lo stesso è servito dalle SP14, SP15, SP18, SP19 e SP21, strade di collegamento verso i Comuni di Castiglione delle Stiviere, Solferino, Cavriana, Pozzolengo (BS), Monzambano, Ponti sul Mincio, Peschiera del Garda (VR), Valeggio sul Mincio (VR), Marmirolo, Goito, Guidizzolo; il Comune è servito da svincolo autostradale della A4 - Peschiera del Garda, nonché da stazione ferroviaria e da aeroporto di Verona a circa 28 km.

L'immobile di cui al presente lotto si compone, a piano terra, da ingresso con ampio soggiorno e cucina, bagno/lavanderia, cantina, disimpegno, n. 2 letto, bagno, garage e area cortiva; ampio locale studio, letto con cabina armadio, bagno e terrazza.

(Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").

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.

A seguito del sopralluogo preliminare effettuato dall'I.V.G. nominata quale custode dell'immobile, l'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente occupato dal coniuge dell'esecutato.

Nella mattina del 30/06/2025 si è svolto il sopralluogo presso l'unità oggetto di pignoramento, alla presenza dell'occupante dell'immobile. In tale data è stato possibile visionare l'immobile nel suo complesso ed effettuare alcuni rilievi.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Sesia n. 1, piano 0-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

L'esecutato risulta pieno proprietario della quota di 1/1 delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per averle acquistate in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omero Araldi in data 30/04/2010, rep. n. 74128/19734; trascritto presso la conservatoria di Castiglione delle Stiviere il 25/05/2010 ai n.ri R.G. 2360 e R.P. 1369. Nell'atto viene riportato che l'esecutato alla data del rogito risultava essere di stato celibe.

CONFINI

L'intero cespite oggetto di pignoramento confina, in corpo unico e da nord in senso orario, con: Viale Po, mapp.li 913, 698, 697 e Via Sesia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	189,70 mq	216,00 mq	1	216,00 mq	2,70 m	0-1
Cantina	10,90 mq	13,80 mq	0,3	4,14 mq	2,80 m	0
Garage	39,80 mq	45,60 mq	0,5	22,80 mq	2,70 m	0
Terrazza	29,20 mq	29,20 mq	0,3	8,76 mq	0,00 m	1
Giardino	463,00 mq	463,00 mq	0,03	13,89 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				265,59 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	265,59 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare di cui al presente "Bene n. 1 - Lotto Unico" è costituita da villino singolo a due piani fuori terra con accesso diretto alla pubblica via (Foto n.ri 3, 4, 5 e 6).

L'unità si articola in: a piano terra ingresso con ampio soggiorno e cucina di 63,30 mq (Foto n.ri 7, 8 e 9), disimpegno zona notte di 1,90 mq (Foto n. 10), n. 2 camere da letto rispettivamente di 15,10 mq e di 14,10 mq (Foto n.ri 11 e 13), bagno di 6,10 mq (Foto n. 12), altro disimpegno di 2,90 mq (Foto n. 14), secondo bagno/lavanderia di 5,90 mq (Foto n. 15), cantina di 10,90 mq (Foto n. 16), garage doppio di 39,80 mq (Foto n.ri 17 e 18), area esterna in parte lasciata a verde ed in parte adibita a camminamento e corsello di manovra di complessivi 463 mq; a piano primo sono presenti ampia camera/studio di 39,90 mq (Foto n.ri 19 e 20), terzo bagno di 8,70 mq (Foto n. 21), terza camera da letto di 20,20 mq (Foto n. 22) con affaccio sulla terrazza di 29,20 mq (Foto n.ri 23 e 24)

(Per superficie netta si intende la SIL - superficie interna lorda)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/08/2004 al 04/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 690 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.06.50 Reddito dominicale € 3,19 Reddito agrario € 3,02
Dal 04/12/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 690 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.06.50 Reddito dominicale € 3,19 Reddito agrario € 3,02
Dal 30/04/2010 al 01/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 690 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.06.50 Reddito dominicale € 3,19 Reddito agrario € 3,02
Dal 01/02/2016 al 01/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 918 Qualità Ente Urbano Cl.0 Superficie (ha are ca) 0.06.50 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Dal 01/02/2016 al 10/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 918, Sub. 0 Categoria F Cl.0, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano 0
Dal 10/02/2016 al 02/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 918, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 231 mq Rendita € 1.030,33 Piano 0-1

La data del 20/08/2004 fa riferimento al frazionamento della più ampia area ex mapp. 136 nei diversi lotti che costituiscono la lottizzazione.

La data del 01/02/2016 fa riferimento al tipo mappale per inserimento in mappa dell'edificio oggetto di pignoramento, nonché della soppressione dell'ex mapp. 690 e costituzione dell'attuale mapp. 918. Nella stessa data l'unità veniva costituita al Catasto Fabbricati.

La data del 10/02/2016 fa riferimento alla definizione della categoria catastale dell'immobile per ultimazione di fabbricato.

In data 10/02/2017 venivano confermato i dati di classamento proposti.

In data 30/09/2025 veniva registrata la variazione catastale per aggiornamento planimetrie.

La data del 02/10/2025 riportata nell'ultimo riquadro è riferita all'ultima visura catastale reperita.

La presente cronistoria catastale è la medesima per l'autorimessa. Si rimanda al paragrafo "Dati Catastali" per gli ultimi dati aggiornati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	918	1		A7	2	9,5 vani	231 mq	1030,33 €	0-1	
	8	918	2		C6	U	40 mq	46 mq	103,29 €	0	

Corrispondenza catastale

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

In seguito alla presa visione della documentazione catastale ed urbanistica e dalla verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi visionati durante il sopralluogo effettuato, sono emerse delle difformità relative alla presenza di una tramezza nel garage, lievi variazioni interne e una diversa altezza dei locali accessori a piano terra, tale per cui si è reso necessario l'aggiornamento catastale.

L'atto di pignoramento reca i corretti identificativi catastali, precisando che sono variati esclusivamente i dati

PRECISAZIONI

L'esecutato risulta essere l'effettivo titolare dell'unità oggetto di pignoramento per l'intera quota di proprietà.

PATTI

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava occupata dal coniuge e non necessita di particolari lavori.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile si presentava, nel suo complesso e considerata l'epoca di costruzione, in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile unifamiliare e non inserito in contesto condominiale, non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù apparenti e/o da titolo riportate nei precedenti atti di provenienza che possano interessare direttamente l'unità oggetto di pignoramento. Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità oggetto di stima verteva in buono stato manutentivo - vedi foto da n. 3 a n. 24.

La zona giorno è esposta a nord con ampie superfici finestate, mentre la zona notte è esposta a sud; la camera da letto a piano primo si affaccia sul terrazzo esposto a nord.

Attualmente non sono presenti edifici più alti che possano influenzare negativamente sulla luminosità e oltre la strada pubblica è presente area agricola coltivata.

STRUTTURA

Come riportato nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia, la fondazione è costituita da platea di base per abitazioni monofamiliari, struttura fuori terra di tipo prefabbricato in legno, solaio di interpiano e del tetto in legno, manto di copertura in lamiera grecata, gronde in lamiera preverniciata, pareti esterne con sistema a cappotto intonacate e verniciate, tranne la porzione sottogronda che è rivestita in doghe di legno, oltre a porzioni rivestite in pietra naturale; pareti interne intonacate e tinteggiate. Struttura della scala in acciaio con

gradini in legno. Recinzione in muretto con sovrastante cancellata, percorsi pedonale e carraio in lastre di pietra

FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti pavimenti in gres nella zona giorno, nella zona notte e nei bagni, mentre a piano primo è presente pavimentazione in legno, porte interne in legno tamburato, porta tagliafuoco verso l'autorimessa, porta d'accesso blindata, serramenti esterni in pvc con zanzariere e tapparelle in alluminio. Nel bagno a piano terra è presente lavandino, w.c.

legno tamburato cieche/con specchiature, porta d'ingresso in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, zanzariere, inferriate (solo piano terra) e tapparelle in pvc. Nei bagni sono presenti lavandino, w.c., bidet e doccia (per il bagno a piano primo è presente anche una vasca). Non è presente il parapetto ed il corrimano della scala.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti gli impianti idrico-sanitario, riscaldamento autonomo a pavimento con pompa di calore, impianto elettrico sottotraccia, impianto dell'aria condizionata, impianto solare per produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.

Nell'unità sono state rilevate altezze interne pari a 2,70 ml nella zona giorno, zona notte e come altezza media del piano primo, altezza media dei locali accessori (bagno/lavanderia, cantina, garage) pari a circa 2,75 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risultava occupata dal coniuge e famiglia dell'esecutato, in forza di decreto di assegnazione in godimento della casa coniugale, atto trascritto presso la conservatoria in data 07/07/2021, n.ri R.G. 3418 e R.P. 2511 (gli atti di ipoteca per concessione di mutuo risultano trascritti negli anni 2015 e 2016).

A seguito dell'ordinanza del G.E. del 16/12/2025, il decreto sopra citato non è opponibile alla procedura esecutiva, pertanto l'immobile verrà venduto come libero. La permanenza del coniuge e del famigliare è consentita sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/2004 al 04/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	19/01/2004	65426	14221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle	12/02/2004	740	459

		Stiviere			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	04/12/2009	73726	19443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	30/12/2009	6533	3792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/04/2010 al 31/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Omero Araldi	30/04/2010			74128	19734
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Castiglione delle Stiviere	25/05/2010			2360	1369
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 risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita del 2004 riguarda l'acquisto da parte dell'allora proprietario di diversi terreni costituenti la lottizzazione, acquisto effettuato da diversi soggetti con un unico atto di acquisto. La data di trascrizione dell'atto è la medesima però gli assegni (o lotti) sono tre, pertanto sono presenti tre trascrizioni differenti ai numeri R.G. 738 e R.P. 457, n. R.G. 739 e R.P. 458 e n. R.G. 740 e R.P. 459.

La data del 31/03/2025 fa riferimento alla redazione della relazione notarile ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/08/2015
Reg. gen. 3165 - Reg. part. 517
Quota: Piena proprietà 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Jacopo Balottin
Data: 30/07/2015
N° repertorio: 1935
N° raccolta: 1590
Note: Annotazione ad Iscrizione n. 541 del 09/08/2016 derivante da erogazione a saldo
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/09/2016
Reg. gen. 3833 - Reg. part. 723
Quota: Piena proprietà 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Domenico Damiano
Data: 06/09/2016
N° repertorio: 238
N° raccolta: 183

Trascrizioni

- **Decreto**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 07/07/2021
Reg. gen. 3418 - Reg. part. 2511
Quota: Piena proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Decreto di assegnazione in godimento della casa coniugale del 01/06/2021, rep. n. 383, emesso da Corte d'Appello del Tribunale di Brescia. A seguito dell'ordinanza del G.E. del 16/12/2025, il presente decreto non si può considerare opponibile alla procedura.
- **Pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/03/2025

Reg. gen. 1093 - Reg. part. 787

Quota: Piena proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come riportato al punto n. 4 della circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate del 04/03/2015 e relativa alle annotazioni ex art. 586 c.p.c. - profili civilistici e fiscali, "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

Gli oneri di cancellazione sono calcolati in base al Decreto Legislativo n. 347 del 31/10/1990, artt. 3, 19 e allegata tariffa n. 12 e/o 13, oltre al Decreto del Presidente della Repubblica n. 634 del 26/10/1972 (allegato A ; Tariffa - Parte II - art. 3).

FATTO SALVO S.M.I

La società procedente in data 18/06/2022 ha acquistato pro soluto crediti derivanti da contratti di mutuo o finanziamenti erogati, ecc..., pertanto la stessa è succeduta a titolo particolare nei rapporti giuridici attivi della banca cedente, tra cui anche quello posto nei confronti dell'esecutato.

Come riportato nell'atto di acquisto del terreno, l'area su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, è ricompresa nella convenzione stipulata con il Comune di Volta Mantovana in data 19/01/2004 a firma del Notaio Omero Araldi, rep. n. 65424, registrata a Mantova il 11/02/2004 al n. 710 - serie 1T, trascritta presso la conservatoria di Castiglione delle Stiviere in data 12/02/2004 n.ri R.G. 737 e R.P. 456, seguita da atto integrativo stipulato in data 14/07/2005, rep. n. 68212, registrata a Mantova il 29/07/2005 al n. 2092 - serie 1, trascritta presso la conservatoria di Castiglione delle Stiviere in data 08/08/2005 n.ri R.G. 4687 e R.P. 2726. Nell'atto si conveniva che "gli oneri inerenti la lottizzazione rimarranno a totale carico della società alienante, ad eccezione delle spese da sostenere per il rilascio della concessione edilizia che saranno a carico della parte acquirente".

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato necessario richiedere il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricati e non di terreni.

Si rimanda allo strumento urbanistico del Comune per eventuali prescrizioni in merito alla zona in cui è inserito l'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito della domanda di accesso agli atti protocollata in data 04/04/2025, il sottoscritto C.T.U. si recava in Comune in data 11/06/2025 per visionare e reperire copia della documentazione urbanistica richiesta, dalla quale è emerso che l'edificio nel quale sono situate le unità oggetto di pignoramento (abitazione con accessori) è stato realizzato in data successiva al 01/09/1967, ovvero in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire pratica n. 23/2015, prot. n. 5844 (PdC n. 24 rilasciato a nome dell'esecutato), del 06/08/2015, con allegata l'autorizzazione paesaggistica n. 37/2015 rilasciata in data 18/07/2015;
- Denuncia di inizio lavori protocollata in data 10/08/2015 n. 10759;
- CILA in variante protocollata in data 02/02/2016 n. 1372;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta del rilascio del certificato di agibilità presentata in data 02/07/2016, prot. n. 9217

In data 01/07/2025, su richiesta dello scrivente, il Comune di Volta Mantovana comunicava che "la richiesta si intende conformata per silenzio assenso perché non abbiamo richiesto alcuna documentazione integrativa".

Non sono emerse ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle sopra menzionate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Allegate alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità erano presenti le relative dichiarazioni degli impianti.

Come da comunicazione ufficiale ricevuta dalla Cancelleria del Tribunale di Mantova in data 08/02/2016, in riferimento al D.G. ambiente, energia e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia del 18/01/2016 n. 224, non è più necessario allegare l'APE nei provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive [...].

Rispetto alle tavole di progetto allegate alle pratiche edilizie, si è riscontrato quanto segue:

- nel garage è presente una controparete sul lato destro rispetto alla porta interna, oltre alla realizzazione di una tramezza che non arriva a soffitto
- risultano lievi differenze nelle misure interne dei locali, ascrivibili a tolleranze costruttive
- la prima rampa della scala presenta una larghezza diversa a quella rappresentata
- il pilastro posto nel soggiorno presenta una dimensione diversa da quella raffigurata in progetto
- le altezze presenti nei locali accessori (secondo bagno, cantina e garage) presentano altezze maggiori rispetto a quelle indicate nella sezione
- a piano primo risulta realizzata una spalletta per delimitare la doccia (non fino a soffitto) oltre ad una nicchia posta dietro ai servizi igienici
- la posizione dell'immobile all'interno del lotto risulta pressoché conforme, precisando che l'andamento della recinzione a nord segue l'allineamento della strada, pertanto non è stato possibile verificare puntualmente la quota raffigurata nel progetto con quelle rilevate in sede di sopralluogo

Per quanto riguarda la diversa altezza dei locali accessori, per quanto sia presente ancora della volumetria disponibile, per sanarli sarà necessario presentare nuova richiesta di pratica paesaggistica poiché l'intero Comune è vincolato.

Le altre difformità riscontrate si reputano sanabili trattandosi di opere interne.

Si presume che la sanzione, oltre a spese di diritti di segreteria, è computabile in non meno di € 10.000,00 (euro diecimila/00), alle quali dovranno aggiungersi gli onorari tecnici professionali (sia di presentazione della pratica di sanatoria, sia di eventuali relazioni accessorie da allegare alla pratica stessa), i quali non vengono valorizzati in quanto sono state abrogate le tariffe minime professionali, pertanto rimane pienamente a carico dell'aggiudicatario la scelta delle figure professionali a cui affidarsi e della pattuizione dei relativi compensi.

Tutto ciò è subordinato anche al parere di enti terzi.

Dal presente conteggio sono escluse eventuali spese od opere che si vedranno necessarie per la chiusura positiva della pratica di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, è lecito presupporre la creazione di un unico lotto di stima.

Trattandosi di villa singola, viene costituito un unico "Bene" ed un unico "Lotto" poiché le informazioni relative all'abitazione (storia catastale, ventennale, urbanistica) sono le medesime dell'autorimessa di pertinenza.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Sesia n. 1, piano 0-1
Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villino singolo articolato in due piani fuori terra, in zona prettamente residenziale di espansione, oltre a garage e area pertinenziali. Le unità hanno accesso direttamente alla pubblica via e sono situate nel Comune di Volta Mantovana (MN) in Via Sesia n. 1. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune come, ad esempio, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico. Lo stesso è servito dalle SP14, SP15, SP18, SP19 e SP21, strade di collegamento verso i Comuni di Castiglione delle Stiviere, Solferino, Cavriana, Pozzolengo (BS), Monzambano, Ponti sul Mincio, Peschiera del Garda (VR), Valeggio sul Mincio (VR), Marmirolo, Goito, Guidizzolo; il Comune è servito da svincolo autostradale della A4 - Peschiera del Garda, nonché da stazione ferroviaria e da aeroporto di Verona a circa 28 km. L'immobile di cui al presente lotto si compone, a piano terra, da ingresso con ampio soggiorno e cucina, bagno/lavanderia, cantina, disimpegno, n. 2 letto, bagno, garage e area cortiva; ampio locale studio, letto con cabina armadio, bagno e terrazza. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 918, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 918, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 478.000,00
Il valore dell'immobile di cui al presente lotto (arrotondato alle migliaia di euro) è basato sulla ricerca di mercato di immobili simili e/o assimilabili situati nelle immediate vicinanze e/o comunque nei Comuni limitrofi (escludendo le vicine province veronesi e bresciane), tendente a verificare il più probabile valore unitario di mercato adottando il metodo della comparazione (MCA), tenendo in considerazione anche i parametri di seguito riportati:
- VETUSTA'

- POSIZIONE DEGLI IMMOBILI
- STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO
- COMMERCIALIZZABILITA'
- STATO LOCATIVO
- QUOTA DI POSSESSO

Data della stima 03/10/2025

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Volta Mantovana (MN) - Via Sesia n. 1, piano 0-1	265,59 mq	1.800,00 €/mq	€ 478.000,00	100,00%	€ 478.000,00
Valore di stima:					€ 478.000,00

Valore di stima: € 478.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 396.000,00

Date le caratteristiche possedute dall'immobile e dalla sua ubicazione, in considerazione che i comparabili utilizzati per la formazione del più probabile valore di stima sono situati nello stesso segmento di mercato del Comune di riferimento e/o eventualmente nei Comuni limitrofi, con stati manutentivi simili a quelli posseduti dall'immobile oggetto di pignoramento e, laddove le vetustà dovessero essere differenti sono stati adoperati degli adeguamenti economici al fine di conformare tali differenze all'immobile in oggetto, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- una migliore appetibilità in fase di vendita all'asta (circa il 15%);
- spese minime da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle unità (vedi paragrafo "Regolarità Edilizia"), escluse le spese tecniche

Rispetto al precedente elaborato peritale depositato in data 03/10/2025, è stato diminuito il deprezzamento "per una miglior appetibilità in sede di vendita all'asta", in quanto l'immobile verrà venduto come libero giacché il decreto di assegnazione di casa coniugale non è opponibile alla procedura.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto che il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza soggetto a possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. ed il loro corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo ecc., e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro, ma non relazionato.

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

si segnala l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo, sottolineando che, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, in quanto risulta manifestazione degli Uffici Tecnici a non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici, pareri di enti terzi ed indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in indirizzo prudenziale. 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, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitata definitivamente, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che i titoli edilizi citati nei paragrafi "Regolarità Edilizia" di ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza in sede di accesso agli atti; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

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 vista e gradita dalla parte aggiudicataria, 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 e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati e aree pertinenziali. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali poiché allo scrivente viene richiesto di determinare il valore di mercato.

La definizione di quest'ultimo, così come riportato nelle linee guida ABI (quarta edizione 05/04/2022), è la seguente:

<<l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni>>

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 29/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marzullo Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Pratiche edilizie (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetrie, visure, estratto mappa, aggiornamento catastale (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto acquisto terreno (Aggiornamento al 11/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Sesia n. 1, piano 0-1

Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villino singolo articolato in due piani fuori terra, in zona prettamente residenziale di espansione, oltre a garage e area pertinenziali. Le unità hanno accesso direttamente alla pubblica via e sono situate nel Comune di Volta Mantovana (MN) in Via Sesia n. 1. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune come, ad esempio, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico. Lo stesso è servito dalle SP14, SP15, SP18, SP19 e SP21, strade di collegamento verso i Comuni di Castiglione delle Stiviere, Solferino, Cavriana, Pozzolengo (BS), Monzambano, Ponti sul Mincio, Peschiera del Garda (VR), Valeggio sul Mincio (VR), Marmirolo, Goito, Guidizzolo; il Comune è servito da svincolo autostradale della A4 - Peschiera del Garda, nonché da stazione ferroviaria e da aeroporto di Verona a circa 28 km. L'immobile di cui al presente lotto si compone, a piano terra, da ingresso con ampio soggiorno e cucina, bagno/lavanderia, cantina, disimpegno, n. 2 letto, bagno, garage e area cortiva; ampio locale studio, letto con cabina armadio, bagno e terrazza. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 918, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 918, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricati e non di terreni. Si rimanda allo strumento urbanistico del Comune per eventuali prescrizioni in merito alla zona in cui è inserito l'immobile.

Prezzo base d'asta: € 396.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 396.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Volta Mantovana (MN) - Via Sesia n. 1, piano 0-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 918, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 918, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	265,59 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile si presentava, nel suo complesso e considerata l'epoca di costruzione, in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villino singolo articolato in due piani fuori terra, in zona prettamente residenziale di espansione, oltre a garage e area pertinenziali. Le unità hanno accesso direttamente alla pubblica via e sono situate nel Comune di Volta Mantovana (MN) in Via Sesia n. 1. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune come, ad esempio, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico. Lo stesso è servito dalle SP14, SP15, SP18, SP19 e SP21, strade di collegamento verso i Comuni di Castiglione delle Stiviere, Solferino, Cavriana, Pozzolengo (BS), Monzambano, Ponti sul Mincio, Peschiera del Garda (VR), Valeggio sul Mincio (VR), Marmirolo, Goito, Guidizzolo; il Comune è servito da svincolo autostradale della A4 - Peschiera del Garda, nonché da stazione ferroviaria e da aeroporto di Verona a circa 28 km. L'immobile di cui al presente lotto si compone, a piano terra, da ingresso con ampio soggiorno e cucina, bagno/lavanderia, cantina, disimpegno, n. 2 letto, bagno, garage e area cortiva; ampio locale studio, letto con cabina armadio, bagno e terrazza. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risultava occupata dal coniuge e famiglia dell'esecutato, in forza di decreto di assegnazione in godimento della casa coniugale, atto trascritto presso la conservatoria in data 07/07/2021, n.ri R.G. 3418 e R.P. 2511 (gli atti di ipoteca per concessione di mutuo risultano trascritti negli anni 2015 e 2016). A seguito dell'ordinanza del G.E. del 16/12/2025, il decreto sopra citato non è opponibile alla procedura esecutiva, pertanto l'immobile verrà venduto come libero. La permanenza del coniuge e del familiare è consentita sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/08/2015
Reg. gen. 3165 - Reg. part. 517
Quota: Piena proprietà 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Jacopo Balottin
Data: 30/07/2015
N° repertorio: 1935
N° raccolta: 1590
Note: Annotazione ad Iscrizione n. 541 del 09/08/2016 derivante da erogazione a saldo
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/09/2016
Reg. gen. 3833 - Reg. part. 723
Quota: Piena proprietà 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Domenico Damiano
Data: 06/09/2016
N° repertorio: 238
N° raccolta: 183
- **Pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/03/2025
Reg. gen. 1093 - Reg. part. 787
Quota: Piena proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura