

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lui Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2020 del R.G.E.

promossa da

=====
Codice fiscale: =====

=====
MANTOVA (MN)
Nato a =====

contro

=====
Codice fiscale: =====

VIA =====
===== (MN)
Nato a L=====



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto unico	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2020 del R.G.E.....	29
Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 168.000,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene n.2 in CTU 2021 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Viale Risorgimento, 38, piano 1	30



In data 16/10/2020, 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 19/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente, in data 13/01/2026 al CTU veniva richiesto aggiornamento della relazione peritale per il solo Bene n.2 .

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n.2 in CTU anno 2021** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Viale Risorgimento, 38, piano 1





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n.2 in CTU anno 2021** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Viale Risorgimento, 38, piano 1

DESCRIZIONE

In una villa bifamiliare risalente ai primi anni '60 del secolo scorso (1960-1961), composta di due unità abitative, pertinenze di servizio e garage, area cortiva, giardino, piscina, etc., situata in posizione semicentrale a Volta Mantovana (MN),

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO costituito da: ingresso, soggiorno, pranzo, corridoio, cucina, due ripostigli (uno dei quali di pertinenza della cucina), due bagni, una stanza, due camere da letto e due balconi (uno sul fronte Nord dell'edificio, accessibile dall'ingresso, l'altro, di ampie dimensioni, sul quale affacciano soggiorno e pranzo, sul fronte Sud).

L'appartamento oggetto di stima ha in comune con le altre uu.ii. che compongono la bifamiliare: una scala interna collegante i tre livelli dell'edificio (piani: S1, T e 1); una C.T. (piano: S1); l'area cortiva comprensiva di piscina, locale tecnico, gazebo in legno (vd. capitolo: Parti comuni).

Gli accessi all'area cortiva comune, delimitata da recinzione, sono tre:

da Viale Risorgimento ai civici n. 36 (carraio) e n. 38 (pedonale); da Via Salvo d'Acquisto al n. 10 (carraio).

Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato.

"In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del

1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi:

- 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 2018).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Dopo un primo sopralluogo compiuto dagli addetti di IVG - SOVEMO, lo scrivente perito, a sua volta, eseguiva sopralluoghi: in data 14/07/2021 e, successivamente, il 28/10/2021, compiendo rilievi metrici e fotografici nonché le operazioni necessarie all'adeguamento catastale del compendio che hanno coinvolto anche il presente bene.

In data 28/10/2021 il CTU compiva accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana (MN).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminati gli atti della procedura lo scrivente perito ha proceduto al controllo della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c., e precisa quanto segue:

- il creditore procedente ha depositato N.1 certificato di trascrizione (Nota di trascrizione del pignoramento);
- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;

In merito al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato (non effettuato dal creditore procedente) si specifica che, successivamente al pignoramento, in data 09/08/2020, avveniva il decesso dell'esecutato =====, seguito da quello della coniuge superstite, =====, il 13/01/2026. I Certificati di morte di entrambi, acquisiti dallo scrivente stimatore, sono consultabili in All. 6 di CTU.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ===== (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: =====
VIA =====
===== (MN)
Nato a L=====

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ===== (Proprietà 1/1)

Il presente bene risultava in piena proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato, =====, nato a ===== (RE) il



=====, C.F. ===== come attestato dalla Relazione notarile agli atti (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") dove si legge:

"- anteriormente il ventennio il terreno censito con Fig. 19 mapp. 325 risultava intestato a:

=====, nato a =====

=====, nata a =====

=====, nato a =====

=====, nata a =====

- atto Notaio Enrico Bagnoli in data 26/03/1960, Rep. n. 4984/2073, registrato a Castiglione delle Stiviere il 12/04/1960 n. 848 serie 111, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 19/04/1960 ai nn. 756/513;

- atto Notaio Enrico Bagnoli in data 29/09/1961, Rep. n. 5874/2559, registrato a Castiglione delle Stiviere il 06/10/1961 n. 320 serie 114, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 17/10/1961 ai nn. 1957/1381;

- atto Notaio Enrico Bagnoli in data 29/09/1961, Rep. n. 5874/2559, registrato a Castiglione delle Stiviere il 06/10/1961 n. 320 serie 114, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 17/10/1961 ai nn. 1957/1381;

- atto di divisione Notaio Enrico Bagnoli in data 15/03/1992, Rep. n. 59574/16626, registrato a Castiglione delle Stiviere il 26/03/1992 n. 421 serie 1V, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 31/03/1992 ai nn. 1153/806 i beni vengono divisi come segue:

il mapp. 325/1 alla signora =====

il mapp. 325/2 al signor =====

- SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO, in data 09/08/2020 avveniva il decesso dell'esecutato =====, come attestato dal Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Volta Mantovana, che si produce in All.6.

Gli eredi legittimi di =====

- ===== nata a =====

- ===== nato a =====

- ===== nata a =====

- ===== nato a =====

- ===== nato a =====

- ===== nata a =====

- ===== nata a =====

rinunciavano all'eredità con atto di Rinuncia ad Eredità a ministero Notaio Daniela Santa Dezio in data 16/10/2020 Rep. n. 6770 Racc. n. 4286, registrato a Mantova il 21/10/2020 al n. 11429 Serie 1T (documento agli atti).



La sig.ra ===== nata a =====, C.F. =====, coniuge superstite del defunto =====, in forza di quanto disposto dall'art. 540 c.c. continuava a risiedere nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva dell'esecutato.

In data 13/01/2026 avveniva il decesso della sig.ra =====.

CONFINI

L'appartamento in esame è confinante nell'insieme da Nord ed in senso N.E.S.O.:

tutt'intorno con vuoto su area cortiva comune (B.C.N.C.) di cui alla part. 325 sub. 4 e a Ovest anche con vano scala comune (B.C.N.C.) di cui alla part. 325 sub. 5 e come meglio in mappa e di fatto.

L'area cortiva comune (part. 325 sub. 4) è confinante nell'insieme da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con strada provinciale Volta Mantovana / Valeggio (viale Risorgimento), con ragioni di cui alla part. 336, con ragioni di cui alla part. 531, con la via S. d'Acquisto e come meglio in mappa e di fatto.

Il vano scala comune e la C.T. (part. 325 sub. 5) sono confinanti da Nord ed in senso N.E.S.O.:

VANO SCALA P. S1: con terrapieno su tre lati e part. 325 sub. 8 a Sud, a P.T. con area cortiva comune (part. 325 sub. 4), con part. 325 sub. 3, ancora con part. 325 sub. 3, con part. 325 sub. 4, a P. 1 con vuoto su area cortiva comune (325/4), con part. 325 sub. 6, ancora con part. 325 sub. 6, con vuoto su area cortiva comune (325/4) e come meglio in mappa e di fatto.

C.T. P. S1: con part. 325 sub. 8, con terrapieno sottostante area cortiva comune, ancora con terrapieno, con part. 325 sub.8 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE P.1	128,00 mq	150,50 mq	1	150,50 mq	3,00 m	1
BALCONI P.1	24,70 mq	24,70 mq	0.3	7,41 mq	0,00 m	1
AREA CORTIVA, PARCO CON PISCINA ED ANNESSI - B.C.N.C. FG. 19, PART. 325 SUB. 4, QUOTA PARTE	890,00 mq	890,00 mq	0.05	44,50 mq	0,00 m	T
CENTRALE TERMICA E SCALA COMUNE - BCNC FG. 19, PART. 325 SUB. 5, QUOTA PARTE	13,90 mq	16,33 mq	0.25	4,08 mq	2,20 m	S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				206,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza esposta in tabella per l'appartamento pignorato, tiene conto anche della proporzionale quota delle parti comuni. Tra di esse, l'ampia area cortiva organizzata a giardino con piscina, che circonda l'edificio bifamiliare su tutti i lati - con una limitata porzione a parcheggio veicoli sul fronte Nord e rampa di discesa alla rimessa - costituisce elemento di valorizzazione sia per la bifamiliare nel suo insieme che per ciascuna delle due unità abitative che la compongono (quindi, anche per quella in esame).

Ora, dal momento che l'AREA CORTIVA, PARCO CON PISCINA ED ANNESSI - FG. 19, PART. 325 SUB. 4, Piano T, costituisce B.C.N.C. ai sub. 3 e 6 del mapp. 325, cioè ai due appartamenti della bifamiliare, nel calcolo della consistenza, a ciascun appartamento è stata attribuita la medesima quota di parti comuni (Superficie Netta e Lorda 890,00 mq.).

CENTRALE TERMICA E SCALA COMUNE - FG. 19, PART. 325 SUB. 5, Piano S1-T-1, invece, costituiscono B.C.N.C. ai sub. 3, 6, 7 e 8 del mapp. 325, e quindi ai due appartamenti, al garage e alla cantina/magazzino; pertanto, la quota parte in carico al solo appartamento di cui al presente bene è stata determinata proporzionalmente (Superficie Netta 13,90 mq. e Superficie Lorda 16,33 mq.).

ALL'ATTO DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO l'esecutato, ===== nato a =====, era intestatario della piena proprietà 1/1 del presente bene come riportato nella Relazione notarile agli atti (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") dove si legge:

"- anteriormente il ventennio il terreno censito con Fg. 19 mapp. 325 risultava intestato a:

=====, nato a =====

=====, nata a =====

=====, nato a =====

=====, nata a =====

- atto Notaio Enrico Bagnoli in data 26/03/1960, Rep. n. 4984/2073, registrato a Castiglione delle Stiviere il 12/04/1960 n. 848 serie 111, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 19/04/1960 ai nn. 756/513;

- atto Notaio Enrico Bagnoli in data 29/09/1961, Rep. n. 5874/2559, registrato a Castiglione delle Stiviere il 06/10/1961 n. 320 serie 114, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 17/10/1961 ai nn. 1957/1381;

- atto Notaio Enrico Bagnoli in data 29/09/1961, Rep. n. 5874/2559, registrato a Castiglione delle Stiviere il 06/10/1961 n. 320 serie 114, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 17/10/1961 ai nn. 1957/1381;

- atto di divisione Notaio Enrico Bagnoli in data 15/03/1992, Rep. n. 59574/16626, registrato a Castiglione delle Stiviere il 26/03/1992 n. 421 serie 1V, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 31/03/1992 ai nn. 1153/806 i beni vengono divisi come segue:

il mapp. 325/1 alla signora =====

il mapp. 325/2 al signor =====

- SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO, in data 09/08/2020 avveniva il decesso dell'esecutato =====, come attestato dal Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Volta Mantovana, che si produce in All.6.

Gli eredi legittimi di =====:

----- nata a -----
 ----- nato a -----
 ----- nata a -----
 ----- nato a -----
 ----- nato a -----
 ----- nata a -----
 ----- nata a -----

rinunciavano all'eredità con atto di Rinuncia ad Eredità a ministero Notaio Daniela Santa Dezio in data 16/10/2020 Rep. n. 6770 Racc. n. 4286, registrato a Mantova il 21/10/2020 al n. 11429 Serie 1T (documento agli atti).

La sig.ra ----- nata a -----, coniuge superstite del defunto -----, in forza di quanto disposto dall'art. 540 c.c. continuava a risiedere nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva dell'esecutato.

In data 13/01/2026 avveniva il decesso della sig.ra -----.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	325	6		A2	3	8	157 mq	578,43 €	1	

Corrispondenza catastale

Per il bene oggetto di stima (mapp. 325/6) si accertava la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

In occasione del sopralluogo, invece, si riscontravano difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti riguardanti, non solo per il presente bene (mapp. 325/6), ma anche per il resto del compendio immobiliare pignorato del quale l'u.i. costituisce porzione, parti comuni comprese.

Pertanto, la regolarizzazione catastale dell'appartamento in esame, avveniva all'interno di una più articolata e complessa operazione di adeguamento catastale.



In particolare, per completezza, si precisa che:

- all'interno dello stabile bifamiliare tali difformità erano presenti a tutti i piani e riguardavano l'assetto distributivo dei due appartamenti (Piani T e 1) e del seminterrato;
- all'esterno consistevano nella presenza di: una pergola in adiacenza alla facciata Sud dell'edificio; una piscina con locale tecnico in corpo staccato di un piano f.t. (dimensioni: ml. 2,00 * 2,00, h. 2,40 ml. circa), nell'area cortiva comune; un gazebo in legno di forma esagonale (h. 2,50 ml. circa) nella porzione Nord-Est del lotto (area cortiva comune);

l'adeguamento catastale del complesso immobiliare ha richiesto la presentazione di:

- n. 1 Tipo Mappale PREGEO di costruzione per inserimento in mappa degli immobili non rappresentati (piscina, locale tecnico, gazebo);
- n. 1 scheda DOCFA di variazione catastale per l'unità abitativa al piano T;
- n. 1 scheda DOCFA di variazione catastale per l'unità abitativa al piano 1;
- n. 2 schede DOCFA di accatastamento locali al piano seminterrato (cantina, garage / deposito);
- n. 2 schede DOCFA di elaborato planimetrico (B.C.N.C.: scala comune e c.t., area cortiva esterna con piscina, locale tecnico, gazebo).

Nella Certificazione notarile agli atti si legge:

STORICO CATASTALE

I fabbricati censiti con foglio 19 mappale 325 sub.1 e sub.2 sono tali da impianto 1987.

Il terreno al foglio 19 mappale 325 è accatastato come ente urbano mq. 2000 da impianto 1976.

STATO CONSERVATIVO

Come si può notare dalla documentazione fotografica di sopralluogo, in All. 1, l'appartamento presenta finiture di livello medio - alto, seppur datate.

Lo stato di manutenzione di interni ed esterni è buono.

Si presume che gli impianti siano a norma, tuttavia, in assenza di documenti comprovanti la loro conformità, non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di stima (mapp. 325/6) fa parte di un edificio bifamiliare composto di due unità abitative, pertinenze di servizio e garage (il garage non è di pertinenza dell'unità abitativa in esame), area cortiva, giardino, piscina, etc.; come illustrato nell'elaborato planimetrico aggiornato del complesso immobiliare in All. 3, costituiscono Beni Comuni Non Censibili:

- Fg. 19 mapp. 325 sub. 4, Viale Risorgimento 38, Piano T, B.C.N.C. (area cortiva, gazebo, locale tecnico piscina, piscina) ai sub. 3 e 6 del mapp. 325;
- Fg. 19 mapp. 325 sub. 5, Viale Risorgimento 38, Piano S1-T-1, B.C.N.C. (vano scala e centrale termica) ai sub. 3, 6, 7 e 8 del mapp. 325.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare in esame 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

L'appartamento oggetto di stima è al primo piano di una villa bifamiliare risalente ai primi anni '60 del secolo scorso (1960-1961), composta di due unità abitative, pertinenze di servizio e garage, area cortiva, giardino, piscina, etc.

L'unità abitativa in esame è costituita da: ingresso, soggiorno, pranzo, corridoio, cucina, due ripostigli (uno dei quali di pertinenza della cucina), due bagni, una stanza, due camere da letto e due balconi (uno sul fronte Nord dell'edificio, accessibile dall'ingresso, l'altro, di ampie dimensioni, sul quale affacciano soggiorno e pranzo, sul fronte Sud).

Il bene ha in comune con le altre uu.ii. che compongono la bifamiliare: la scala interna che collega i tre livelli dell'edificio (piani: S1, T e 1); la C.T. (piano: S1); l'area cortiva comprensiva di piscina, locale tecnico, gazebo in legno (vd. capitolo: Parti comuni).

L'altezza degli ambienti interni è di 3,00 ml. circa.

L'esposizione è su tutti i lati.

Nella Relazione tecnica di progetto, di cui si riporta estratto in All. 4, sono descritte sinteticamente le caratteristiche strutturali dell'edificio bifamiliare nell'insieme:

"Fondazioni: in calcestruzzo di cemento

muratura entro terra: in calcestruzzo di cemento

muratura fuori terra: in mattoni pieni di laterizio

divisori: in mattoni forati spessori cm. 8-12

solai portanti kg. 250/mq. nei due piani di abitazione, solaio non portante nel granaio

solai fatti in c.a. ed elementi in cotto prefabbricati

sottotetto in travi di c.a. e tavelloni di laterizio

tetto con copertura in marsigliesi o eternit colorato

terrazzi con doppia impermeabilizzazione, isolamento termico e pavimentazione".

In merito alla copertura si precisa che presumibilmente (secondo quanto accertato e come dichiarato da uno dei proprietari) è rivestita da tegole di cemento tipo marsigliesi.

Come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, l'appartamento presenta le seguenti finiture: murature intonacate e tinteggiate sia verso l'esterno che verso l'interno (le facciate esterne sono caratterizzate da porzioni intonacate e parti in mattoni faccia a vista); pavimenti in marmette, ceramica o gres porcellanato (bagni), legno (nel soggiorno e nelle camere da letto); serramenti esterni (finestre e portefinestra)

in legno laccato, presumibilmente con vetrocamera, provvisti di avvolgibili (tapparelle); porte interne, con specchiature, in legno laccato chiaro.

L'unità abitativa, accessibile mediante la già menzionata scala comune (in vano proprio) che collega i vari livelli dell'immobile dal seminterrato al primo piano, ha riscaldamento centralizzato (centrale termica al piano seminterrato al servizio delle due unità abitative della villa bifamiliare) ed è dotata di impianto di raffrescamento (n. 1 split nel corridoio, con unità esterna appesa in facciata).

Agli atti del Comune di Volta mantovana non risultano adeguamenti impiantistici riguardanti l'appartamento al primo piano successivi all'Agibilità. Si presume che gli impianti, sotto traccia, siano a norma, tuttavia, in assenza delle relative certificazioni, non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti. L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui avvengono rispettivamente da acquedotto e fognatura comunali.

L'appartamento presenta finiture di livello medio - alto anche se datate.

Lo stato di manutenzione degli interni ed esterni è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In merito allo stato di occupazione dell'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) si espongono le seguenti note:

- ALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO il bene, occupato dall'esecutato, =====, nato a ===== e dalla coniuge ===== nata a =====, era inoltre oggetto di un CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO in data 19/11/2019 - quindi ANTERIORMENTE AL PIGNORAMENTO - tra ===== (locatore) e ===== (conduttrice).

Il contratto, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere in data 20/11/2019 al n. 003865 serie 3T, codice identificativo TMQ19T003865000HH, aveva per oggetto il godimento dell'immobile di proprietà esclusiva ===== cioè la porzione di edificio bifamiliare sita in Volta Mantovana (MN), Viale Risorgimento n. 38 identificata al N.C.E.U. del Comune di Volta Mantovana (MN) Fg. 19 mapp. 325/2, Cat. A/2, Cl. 3, vani 8, R.C. € 578,53 (ora mapp. 325/6).

La locazione, stipulata per la durata di 4 anni - dal 19/11/2019 al 18/11/2023 - prevedeva un canone di complessivi € 1.200,00 annui, da pagare mediante n. 12 rate mensili anticipate di € 100,00 cadauna.

- SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO, in data 09/08/2020 avveniva il decesso dell'esecutato =====, come attestato dal Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Volta Mantovana, in All.6;

Gli eredi legittimi di =====:

- ===== nata a =====

- ===== nato a =====

- ===== nata a =====

- ===== nato a =====

- ===== nato a =====

===== nata a =====
 ===== nata a =====

rinunciavano all'eredità con atto di Rinuncia ad Eredità a ministero Notaio Daniela Santa Dezio in data 16/10/2020 Rep. n. 6770 Racc. n. 4286, registrato a Mantova il 21/10/2020 al n. 11429 Serie 1T (documento agli atti);

- La sig.ra ===== nata a Bolzano - Bozen (BZ) il 10/08/1936, C.F. =====, coniuge superstite del defunto ===== in forza di quanto disposto dall'art. 540 c.c. continuava a risiedere nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva dell'esecutato;

- La conduttrice ===== titolare del contratto di locazione summenzionato, per quanto possibile accertare e come verificato in occasione del sopralluogo, non occupava l'appartamento;

- In data 18/11/2023 scadeva il contratto di locazione, comunque ritenuto dallo scrivente CTU non opponibile in quanto stipulato ad un canone non rispondente al valore di mercato al momento della sua conclusione (valore che in ragione della consistenza e delle caratteristiche dell'appartamento si reputava non potesse essere inferiore a € 600 mensili);

- In data 13/01/2026 avveniva il decesso della sig.ra =====.

Per questi motivi si ritiene che il bene in esame sia ora in STATO DI OCCUPAZIONE LIBERO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1960	=====, nato a ===== (RE) il 18/01/1928, =====, nata a ===== (MN) il 18/11/1932, =====, nato a ===== (RE) il 11/11/1902, ===== nata a ===== (RE) il 16/12/1903, intestatari della proprietà del terreno censito al Fig. 19 mapp. 325. Codice Fiscale/P.IVA: =====H	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bagnoli	26/03/1960	4984	2073
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione Delle Stiviere	19/04/1960	756	513
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Castiglione Delle Stiviere	12/04/1960	848	111		
Dal 29/09/1961	=====, nato a ===== (RE) il 18/01/1928 e =====, nata a ===== (MN) il 18/11/1932, nuda proprietà in quote uguali e pro indiviso; =====, nato a ===== (RE) il 11/11/1902, ===== nata a =====	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bagnoli	29/09/1961	5874	2559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle	17/10/1961	1957	1381



ASTE GIUDIZIARIE® ===== (RE) il 16/12/1903, usufrutto generale con diritto di accrescimento nel superstite. ===== hanno rinunciato sin dal 1968 al loro diritto. Codice Fiscale/P.IVA: =====H	Stiviere			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Castiglione delle Stiviere	06/10/1961	320	114
ASTE GIUDIZIARIE® Dal 15/03/1992 =====, nato a ===== (RE) il 18/01/1928, piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile di cui al mapp. 325/2; =====, nata a ===== (MN) il 18/11/1932, piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile di cui al mapp. 325/1. Codice Fiscale/P.IVA: =====H	Atto di divisione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Enrico Bagnoli	15/03/1992	59574	16626
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Castiglione delle Stiviere	31/03/1992	1153	806
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castiglione delle Stiviere	26/03/1992	421 Serie 1V		

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.

Copia dell'atto di provenienza è stata inserita in All. 5.

Per vincoli od oneri e formalità gravanti sul compendio immobiliare pignorato si rimanda al capitolo dell'elaborato peritale: "Formalità pregiudizievoli". Non sussistono, infatti, "Vincoli od oneri condominiali" dal momento che il bene oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

In merito alla sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione per l'appartamento al piano primo di cui al presente bene è emerso che:

SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO, in data 09/08/2020 avveniva il decesso dell'esecutato =====, come attestato dal Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Volta Mantovana, che si produce in All.6.

Gli eredi legittimi di =====:

- ===== nata a =====B

- ===== nato a =====

- ===== nata a =====

- ===== nato a =====

- ===== nato a =====

- ===== nata a =====

- ===== nata a =====

rinunciavano all'eredità con atto di Rinuncia ad Eredità a ministero Notaio Daniela Santa Dezio in data 16/10/2020 Rep. n. 6770 Racc. n. 4286, registrato a Mantova il 21/10/2020 al n. 11429 Serie 1T (documento agli atti).

La sig.ra ===== nata a =====, C.F. =====, coniuge superstite del defunto =====, in forza di quanto disposto dall'art. 540 c.c. continuava a risiedere nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva dell'esecutato.

In data 13/01/2026 avveniva il decesso della sig.ra ===== (copia del Certificato di morte rilasciata dal Comune di Castiglione delle Stiviere - MN - è stata inserita in All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE aggiornate al 14/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 26/03/2013
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 143
Importo: € 240.000,00
A favore di =====
Contro =====
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 08/05/2013
Reg. gen. 1730 - Reg. part. 226
Importo: € 145.000,00
A favore di =====
Contro =====
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 10/05/2013
Reg. gen. 1769 - Reg. part. 232
Importo: € 160.000,00



A favore di =====

Contro =====

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 15/05/2013
Reg. gen. 1835 - Reg. part. 246
Importo: € 1.380.000,00

A favore di =====

Contro =====

Formalità a carico della procedura

Note: Grava l'unità immobiliare di cui al N.C.E.U. Comune di Volta Mantovana, Fg. 19 mapp. 325 sub. 2.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 28/05/2013
Reg. gen. 2047 - Reg. part. 276
Importo: € 380.000,00

A favore di =====

Contro =====

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 20/07/2020
Reg. gen. 2567 - Reg. part. 1802
A favore di =====
Contro =====
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare pignorato da P.G.T. vigente del Comune di Volta Mantovana (MN), Piano delle Regole (del quale si riporta estratto), ricade in Ambito B: Aree urbane recenti.

"Art.6.1. Ambiti residenziali (A, B)

1. Ambito A: aree urbane storiche. Parti del territorio comunale in cui si rileva la presenza di edifici ed aree di interesse storico-architettonico e di pregio ambientale.

L'ambito A comprende il centro storico di Volta.

2. Ambito B: aree urbane recenti. Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente residenziali, che non presentano caratteristiche di particolare interesse

storico e ambientale. L'ambito B comprende:

- a. Aree urbane recenti consolidate (B1);
- b. Piani esecutivi in fase d'attuazione (B2)".

Omissis

"Art.9. Ambito B: aree urbane recenti

1. L'Ambito B è prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificato, privo di particolari valori ambientali.

2. Tale ambito comprende gli ambiti B1 e B2.

Art.9.1. Ambito B1: aree urbane recenti consolidate

1. Comprende aree parzialmente o totalmente edificate non comprese nella zona A.

2. Nell'ambito B1 sono ammessi i seguenti interventi :

a. manutenzione ordinaria e straordinaria;

b. demolizione e ricostruzione;

c. ampliamenti e sopralti;

d. nuove costruzioni;

e. ristrutturazione urbanistica (subordinatamente alla presentazione di un planivolumetrico esteso alla intera area di intervento) che preveda demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con possibilità di accorpamento di più edifici e rustici, anche separati fra loro;

3. Gli interventi ammessi devono essere previsti nel rispetto dei seguenti indici:

a. $I_f = 1,2$ mc/mq;

b. $R_c = 40\%$;

c. $H_{max} = mt. 7,50$;

d. $R_o = 50\%$;

e. $A_f = 30\%$.

4. Il volume complessivo realizzabile deve essere calcolato sull'intero lotto, tenendo conto anche delle costruzioni esistenti.

5. si ammette la possibilità di ampliamento del 20% della S.l.p. con un massimo di 150 mq per i lotti già edificati (solo se non sfruttato con gli strumenti urbanistici precedenti).

6. È fatto obbligo di realizzare recinzioni compatibili con i tipi architettonici prevalenti della zona. L'organo competente ad esprimere parere di compatibilità è individuato nell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Paesaggio.

7. L'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Paesaggio, potrà imporre che non sia superata l'altezza prevalente degli edifici nelle diverse zone.

8. L'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Paesaggio, potrà imporre che gli ampliamenti, i sopralzi e le nuove costruzioni rispettino le seguenti norme:

- a. mantenimento degli allineamenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- b. sviluppo degli ampliamenti e dei sopralzi in continuità con gli edifici esistenti.

9. Nelle aree pianeggianti, all'interno dei lotti, sono consentiti movimenti di terra contenuti o comunque mai tali da creare uno scarto di quota rispetto a quella del marciapiede o, se attribuita dall'Ufficio Tecnico Comunale, superiore a 0.75 mt..

10. Nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, sopralzi e nuove costruzioni è fatto obbligo, oltre al mantenimento degli alberi d'alto fusto già presenti (fatta eccezione per il caso in cui gli alberi stessi pregiudichino in modo grave l'utilizzo dell'area), di mettere a dimora, prima del rilascio dell'agibilità, alberi d'alto fusto di specie tipiche locali in quantità tale da soddisfare il rapporto di un albero ogni 70 mq. di area scoperta e di dimensioni all'impianto tali da garantire il "pronto effetto" (per latifoglie ad alberetto circonferenza fusto non inf. a cm 18/20 e per forme piramidali o fastigate altezza non inf. a cm 300/350). L'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Paesaggio, potrà comunque valutare specifici casi in cui non sia possibile piantare la quantità prevista o mantenere in progetto le caratteristiche qualitative del materiale vegetale sopra prescritte.

11. La posizione degli alberi ed il tipo di specie dovranno essere chiaramente indicati nel progetto.

12. Per le aree dove non esistano in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria, il Comune dovrà richiedere ai privati la stipula di un'apposita Convenzione, atto unilaterale o impegnativa che contempli l'impegno a realizzare le opere suddette nei modi e tempi concordati con il Comune stesso.

13. In particolare, atteso che nelle zone B normalmente vi è carenza di opere di urbanizzazione ed aree a standard, nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi o resi tali da demolizione degli edifici esistenti, oppure ampliamento di edifici esistenti superiore al 20%, gli interventi saranno assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato. Il Comune dovrà richiedere ai privati la stipula di apposita convenzione che contempli l'impegno a realizzare le opere suddette, asservendo ad un uso pubblico le aree standard (da adibire generalmente a parcheggio) nella misura prevista dalla normativa vigente. Le

aree per opere di urbanizzazione da vincolare a standard asservite ad uso pubblico sono da escludere dalla superficie fondiaria su cui applicare l'indice di edificabilità.

14. La stipula di tale Convenzione, da registrarsi e trascriversi a cura e spese del richiedente, è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire.

Art.9.2. Ambito B2: piani esecutivi in fase d'attuazione

1. Comprende aree interessate da piani esecutivi adottati o approvati e non ancora completati.

2. Un piano esecutivo si intende completato dopo che sono stati soddisfatti tutti gli impegni previsti dalla Convenzione. Per tali aree rimangono confermati gli indici urbanistici dei piani esecutivi in atto.

3. Una volta completato il piano esecutivo, alle zone B2 si applicano le norme relative alle zone B1.

4. Nelle lottizzazioni, anche se collaudate, ma con lotti non ancora edificati, valgono le norme del Piano di Lottizzazione in cui l'area era inserita.

5. Nel caso di piani scaduti l'Ufficio Tecnico non potrà rilasciare Permessi di Costruire o licenze d'uso se non dopo che si sarà provveduto da parte del lottizzante o chi per esso per la quota parte di competenza a soddisfare integralmente gli obblighi derivanti dalla convenzione o a stipulare una nuova Convenzione garantita da una congrua fidejussione, che preveda entro il termine massimo di 3 anni il completamento delle opere di urbanizzazione ed il soddisfacimento degli altri obblighi. Nel periodo di validità della Convenzione sarà possibile apportare varianti ai piani che comunque non potranno aumentare la capacità insediativa originariamente prevista.

6. È fatto obbligo di realizzare recinzioni compatibili con i tipi architettonici prevalenti della zona. L'organo competente ad esprimere parere di compatibilità è individuato nell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Paesaggio.

7. Nelle aree pianeggianti, all'interno dei lotti, sono consentiti movimenti di terra contenuti o comunque mai tali da creare uno scarto di quota rispetto a quella del marciapiede o, se attribuita dall'Ufficio Tecnico Comunale, superiore a 0.75 mt..

8. Nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, sopralzi e nuove costruzioni è fatto obbligo, oltre al mantenimento degli alberi d'alto fusto già presenti (fatta eccezione per il caso in

cui gli alberi stessi pregiudichino in modo grave l'utilizzo dell'area), di mettere a dimora, prima del rilascio dell'agibilità, alberi d'alto fusto di specie tipiche locali in quantità tale da soddisfare il rapporto di un albero ogni 70 mq. di area scoperta e di dimensioni all'impianto tali da garantire il "pronto effetto" (per latifoglie ad alberetto circonferenza fusto non inf. a cm 18/20 e per forme piramidali o fastigate altezza non inf. a cm 300/350). L'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Paesaggio, potrà comunque valutare specifici casi in cui non sia possibile piantare la quantità prevista o mantenere in progetto le caratteristiche qualitative del materiale vegetale sopra prescritte.

9. La posizione degli alberi, il tipo di specie di cui al comma precedente e la dimensione (altezza o circonferenza fusto) dovranno essere chiaramente indicati nel progetto. La posizione degli alberi ed il tipo di specie di cui al comma precedente dovranno essere chiaramente indicati nel progetto".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento al P. 1) fa parte di una villa bifamiliare costituita da due unità abitative e dalle relative pertinenze (seminterrato adibito a garage con deposito e deposito / cantina; parti comuni - B.C.N.C.: scala comune, C.T. comune, area cortiva esterna con piscina, locale tecnico, piccolo gazebo), edificata tra il 1960 e il 1961 in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 12 in data 26/04/1960;
- Certificato di Abitabilità in data 07/09/1961;
- Concessione Edilizia per costruzione piscina ad uso privato (Pratica 095033) rilasciata in data 27/09/1995;
- Autorizzazione Edilizia n. AU97030 per opere di manutenzione straordinaria "Adeguamento impianti e servizi igienici. Ripresa intonaci e tinteggiatura", in data 06/06/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto concerne la regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima, si precisa che l'abitazione al primo piano (mapp. 325/6), successivamente all'ottenimento dell'Abitabilità in data 07/09/1961, non ha subito ulteriori interventi soggetti alla richiesta di titolo autorizzativo ed è quindi conforme al progetto autorizzato (1960) a meno della presenza di una parete divisoria tra ingresso e pranzo, divisoria che da progetto avrebbe dovuto essere realizzata in arredo.

Sono state riscontrate inoltre alcune irregolarità rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione per le parti comuni (area cortiva, gazebo, locale tecnico piscina, piscina - al Fg. 19 mapp. 325 sub. 4, Viale Risorgimento 38, Piano T, B.C.N.C. ai sub. 3 e 6 del mapp. 325). In particolare: la piscina allo stato di fatto si trova ad una distanza di 8 ml dal confine Est del lotto e di 6 ml da quello Sud, mentre il progetto autorizzato prevedeva una distanza di 3 ml (vd. All. 4); in prossimità della piscina è presente un corpo di limitate dimensioni (locale tecnico) e, nella porzione Nord-Est del lotto (area cortiva comune) si rileva l'esistenza di un piccolo gazebo in legno di forma esagonale; entrambi tali corpi staccati risultano edificati in abuso.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati e delle problematiche emerse, lo scrivente CTU si è confrontato con il responsabile dell'U.T. del Comune di Volta Mantovana (MN) allo scopo di identificare gli adempimenti necessari all'ottenimento della regolarizzazione edilizia.

Per sanare la costruzione in difformità al progetto autorizzato della parete divisoria all'interno dell'appartamento (intervento non strutturale), si presume che dovrà essere presentata C.I.L.A. in Sanatoria. Considerando: una Sanzione amministrativa (Oblazione) di 1.000 € per lavori già ultimati; i Diritti di segreteria/ istruttoria + marche da bollo (da verificare al momento della presentazione); le spese tecniche di presentazione (esclusi rilievi e quant'altro da computarsi a vacanza, oltre ad Iva e oneri di legge) da concordare con tecnico di fiducia; a titolo puramente indicativo, si espone un costo di larga massima di regolarizzazione dell'unità abitativa dell'ordine di 3.000 € circa, esclusi IVA e altri oneri di legge. Esclusi adeguamenti catastali già compiuti dallo scrivente CTU.

La sanatoria delle difformità edilizie presenti nelle parti comuni dovrà essere concordata ed effettuata insieme ai titolari delle altre unità immobiliari che costituiscono il complesso bifamiliare e consisterà, presumibilmente, nella presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Considerando: una Sanzione amministrativa (Oblazione) a partire da un minimo di 516 € per la S.C.I.A. in Sanatoria e sempre a partire da un minimo di 516 € per l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica; i Diritti di segreteria/ istruttoria + marche da bollo (da verificare al momento della presentazione); le spese tecniche di presentazione (esclusi rilievi e quant'altro da computarsi a vacanza, oltre ad Iva e oneri di legge) da concordare con tecnico di fiducia; a titolo puramente indicativo, si espone un costo di larga massima di regolarizzazione delle parti comuni dell'ordine di 5.000 € circa, esclusi IVA e altri oneri di legge. Esclusi adeguamenti catastali già compiuti dallo scrivente CTU. Importo rispetto al quale l'aggiudicatario del presente bene (appartamento al Piano 1) dovrà pagare la propria quota di spettanza, che prudenzialmente si valuta in un'incidenza di 2.500 € circa, esclusi IVA e altri oneri di legge.

Si consiglia, in ogni caso, prima di procedere alla sanatoria, il confronto con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana per modalità e costi, nonché la verifica dell'importo dei diritti di segreteria e delle competenze tecniche quest'ultime in base ad offerte di professionisti di fiducia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio non rientra in contesto condominiale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

- **Bene n.2 in CTU anno 2021** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Viale Risorgimento, 38, piano 1

In una villa bifamiliare risalente ai primi anni '60 del secolo scorso (1960-1961), composta di due unità abitative, pertinenze di servizio e garage, area cortiva, giardino, piscina, etc., situata in posizione semicentrale a Volta Mantovana (MN), APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO costituito da: ingresso, soggiorno, pranzo, corridoio, cucina, due ripostigli (uno dei quali di pertinenza della cucina), due bagni, una stanza, due camere da letto e due balconi (uno sul fronte Nord dell'edificio, accessibile dall'ingresso, l'altro, di ampie dimensioni, sul quale affacciano soggiorno e pranzo, sul fronte Sud). L'appartamento oggetto di stima ha in comune con le altre uu.ii. che compongono la bifamiliare: una scala interna collegante i tre livelli dell'edificio (piani: S1, T e 1); una C.T. (piano: S1); l'area cortiva comprensiva di piscina, locale tecnico, gazebo in legno (vd. capitolo: Parti comuni). Gli accessi all'area cortiva comune, delimitata da recinzione, sono tre: da Viale Risorgimento ai civici n. 36 (carraio) e n. 38 (pedonale); da Via Salvo d'Acquisto al n. 10 (carraio). Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato. "In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 2018).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 325, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 216.814,50

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)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - I Semestre 2025.

Il Valore unitario di 1.050 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà; trattasi infatti di un appartamento al piano primo, privo di garage/posto auto coperto - costituente porzione di villa bifamiliare risalente agli anni '60 del secolo scorso - con parti in comune (area cortiva con piscina ed annessi, centrale termica, scala interna che collega i tre livelli dell'edificio) con altre uu.ii. del complesso.

Il Valore finale di Stima proposto per il bene pignorato tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, 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° 2 Appartamento Volta Mantovana (MN) - Viale Risorgimento, 38, piano 1	206,49 mq	1.050,00 €/mq	€ 216.814,50	100,00%	€ 216.814,50
Valore di stima:					€ 216.814,50

Valore di stima: € 216.814,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Quota parte sanatoria BCNC e sanatoria appartamento P.1)	5.500,00	€

Valore finale di stima: € 168.000,00

Sulla scorta di quanto accertato mediante l'indagine peritale e sino ad ora esposto in perizia, si ritiene che non risulti necessario effettuare adeguamenti e/o correzioni della stima:

- per lo stato di possesso (vd. Capitolo: "Titolarietà");
- per spese condominiali insolute: il bene pignorato non è inserito in contesto condominiale (vd. capitolo: "Vincoli od oneri condominiali");
- per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (per quanto è stato possibile accertare);
- per lo stato di occupazione, per le motivazioni espresse nel Capitolo: "Stato di occupazione dell'immobile";

Al valore di stima dovranno invece essere applicati adeguamenti e correzioni:

- per oneri di regolarizzazione urbanistica, un deprezzamento di 5.500 € circa per le considerazioni esposte nel capitolo: "Regolarità edilizia".

- per rischio assunto per mancata garanzia; trattandosi di vendita forzata, si propone a titolo cautelativo un abbattimento del valore di stima dell'ordine del 10%;

- per stato di manutenzione, un deprezzamento prudenziale dell'ordine del 10% per eventuali adeguamenti degli impianti presenti, si vedano i capitoli: "Stato conservativo" e "Caratteristiche costruttive prevalenti".

Si ritiene, perciò, che il più probabile valore finale, prudenziale, di stima del bene pignorato in esame sia pari ad € 167.951,60, arrotondati a 168.000,00 diconsi Euro centosessantottomila virgola zerozero.

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 10/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Lui Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - Indice allegati
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - Documentazione fotografica 2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari 2026
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL3 - Visure, estratto di mappa, planimetrie catastali 2026
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL4 - Autorizzazioni, permessi, concessioni Comune di Volta Mantovana
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - Provenienza, ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL6 - Certificati Anagrafe 2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - Check list procedura 2026
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - Dati catastali (.zip) 2026

LOTTO UNICO

- **Bene n.2 in CTU anno 2021** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Viale Risorgimento, 38, piano 1

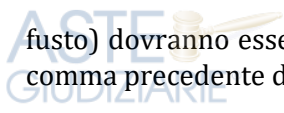
In una villa bifamiliare risalente ai primi anni '60 del secolo scorso (1960-1961), composta di due unità abitative, pertinenze di servizio e garage, area cortiva, giardino, piscina, etc., situata in posizione semicentrale a Volta Mantovana (MN), APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO costituito da: ingresso, soggiorno, pranzo, corridoio, cucina, due ripostigli (uno dei quali di pertinenza della cucina), due bagni, una stanza, due camere da letto e due balconi (uno sul fronte Nord dell'edificio, accessibile dall'ingresso, l'altro, di ampie dimensioni, sul quale affacciano soggiorno e pranzo, sul fronte Sud). L'appartamento oggetto di stima ha in comune con le altre uu.ii. che compongono la bifamiliare: una scala interna collegante i tre livelli dell'edificio (piani: S1, T e 1); una C.T. (piano: S1); l'area cortiva comprensiva di piscina, locale tecnico, gazebo in legno (vd. capitolo: Parti comuni). Gli accessi all'area cortiva comune, delimitata da recinzione, sono tre: da Viale Risorgimento ai civici n. 36 (carraio) e n. 38 (pedonale); da Via Salvo d'Acquisto al n. 10 (carraio). Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato. "In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 2018).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 325, Sub. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare pignorato da P.G.T. vigente del Comune di Volta Mantovana (MN), Piano delle Regole (del quale si riporta estratto), ricade in Ambito B: Aree urbane recenti. "Art.6.1. Ambiti residenziali (A, B) 1. Ambito A: aree urbane storiche. Parti del territorio comunale in cui si rileva la presenza di edifici ed aree di interesse storico-architettonico e di pregio ambientale. L'ambito A comprende il centro storico di Volta. 2. Ambito B: aree urbane recenti. Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente residenziali, che non presentano caratteristiche di particolare interesse storico e ambientale. L'ambito B comprende: a. Aree urbane recenti consolidate (B1); b. Piani esecutivi in fase d'attuazione (B2)". Omissis "Art.9. Ambito B: aree urbane recenti 1. L'Ambito B è prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificato, privo di particolari valori ambientali. 2. Tale ambito comprende gli ambiti B1 e B2. Art.9.1. Ambito B1: aree urbane recenti consolidate 1. Comprende aree parzialmente o totalmente edificate non comprese nella zona A. 2. Nell'ambito B1 sono ammessi i seguenti interventi : a. manutenzione ordinaria e straordinaria; b. demolizione e ricostruzione; c. ampliamenti e sopralti; d. nuove costruzioni; e. ristrutturazione urbanistica (subordinatamente alla presentazione di un planivolumetrico esteso alla intera area di intervento) che preveda demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con possibilità di accorpamento di più edifici e rustici, anche separati fra loro; 3. Gli interventi ammessi devono essere previsti nel rispetto dei seguenti indici: a. If=1,2 mc/mq; b. Rc = 40%; c. Hmax = mt. 7,50; d. Ro = 50%; e. Af = 30%. 4. Il volume complessivo realizzabile deve essere calcolato sull'intero lotto, tenendo conto anche delle costruzioni esistenti. 5. si ammette la possibilità di ampliamento del 20% della S.l.p. con un massimo di 150 mq per i lotti già edificati (solo se non sfruttato con gli strumenti urbanistici precedenti). 6. È fatto obbligo di realizzare recinzioni compatibili con i tipi architettonici prevalenti della zona. L'organo competente ad esprimere parere di compatibilità è individuato nell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Paesaggio. 7. L'Ufficio Tecnico Comunale,

sentita la Commissione Paesaggio, potrà imporre che non sia superata l'altezza prevalente degli edifici nelle diverse zone. 8. L'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Paesaggio, potrà imporre che gli ampliamenti, i sopralzi e le nuove costruzioni rispettino le seguenti norme: a. mantenimento degli allineamenti verso le aree di uso pubblico o collettivo; b. sviluppo degli ampliamenti e dei sopralzi in continuità con gli edifici esistenti. 9. Nelle aree pianeggianti, all'interno dei lotti, sono consentiti movimenti di terra contenuti o comunque mai tali da creare uno scarto di quota rispetto a quella del marciapiede o, se attribuita dall'Ufficio Tecnico Comunale, superiore a 0.75 mt.. 10. Nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, sopralzi e nuove costruzioni è fatto obbligo, oltre al mantenimento degli alberi d'alto fusto già presenti (fatta eccezione per il caso in cui gli alberi stessi pregiudichino in modo grave l'utilizzo dell'area), di mettere a dimora, prima del rilascio dell'agibilità, alberi d'alto fusto di specie tipiche locali in quantità tale da soddisfare il rapporto di un albero ogni 70 mq. di area scoperta e di dimensioni all'impianto tali da garantire il "pronto effetto" (per latifoglie ad alberetto circonferenza fusto non inf. a cm 18/20 e per forme piramidali o fastigate altezza non inf. a cm 300/350). L'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Paesaggio, potrà comunque valutare specifici casi in cui non sia possibile piantare la quantità prevista o mantenere in progetto le caratteristiche qualitative del materiale vegetale sopra prescritte. 11. La posizione degli alberi ed il tipo di specie dovranno essere chiaramente indicati nel progetto. 12. Per le aree dove non esistano in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria, il Comune dovrà richiedere ai privati la stipula di un'apposita Convenzione, atto unilaterale o impegnativa che contempra l'impegno a realizzare le opere suddette nei modi e tempi concordati con il Comune stesso. 13. In particolare, atteso che nelle zone B normalmente vi è carenza di opere di urbanizzazione ed aree a standard, nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi o resi tali da demolizione degli edifici esistenti, oppure ampliamento di edifici esistenti superiore al 20%, gli interventi saranno assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato. Il Comune dovrà richiedere ai privati la stipula di apposita convenzione che contempra l'impegno a realizzare le opere suddette, asservendo ad un uso pubblico le aree standard (da adibire generalmente a parcheggio) nella misura prevista dalla normativa vigente. Le aree per opere di urbanizzazione da vincolare a standard asservite ad uso pubblico sono da escludere dalla superficie fondiaria su cui applicare l'indice di edificabilità. 14. La stipula di tale Convenzione, da registrarsi e trascriversi a cura e spese del richiedente, è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire. Art.9.2. Ambito B2: piani esecutivi in fase d'attuazione 1. Comprende aree interessate da piani esecutivi adottati o approvati e non ancora completati. 2. Un piano esecutivo si intende completato dopo che sono stati soddisfatti tutti gli impegni previsti dalla Convenzione. Per tali aree rimangono confermati gli indici urbanistici dei piani esecutivi in atto. 3. Una volta completato il piano esecutivo, alle zone B2 si applicano le norme relative alle zone B1. 4. Nelle lottizzazioni, anche se collaudate, ma con lotti non ancora edificati, valgono le norme del Piano di Lottizzazione in cui l'area era inserita. 5. Nel caso di piani scaduti l'Ufficio Tecnico non potrà rilasciare Permessi di Costruire o licenze d'uso se non dopo che si sarà provveduto da parte del lottizzante o chi per esso per la quota parte di competenza a soddisfare integralmente gli obblighi derivanti dalla convenzione o a stipulare una nuova Convenzione garantita da una congrua fidejussione, che preveda entro il termine massimo di 3 anni il completamento delle opere di urbanizzazione ed il soddisfacimento degli altri obblighi. Nel periodo di validità della Convenzione sarà possibile apportare varianti ai piani che comunque non potranno aumentare la capacità insediativa originariamente prevista. 6. È fatto obbligo di realizzare recinzioni compatibili con i tipi architettonici prevalenti della zona. L'organo competente ad esprimere parere di compatibilità è individuato nell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Paesaggio. 7. Nelle aree pianeggianti, all'interno dei lotti, sono consentiti movimenti di terra contenuti o comunque mai tali da creare uno scarto di quota rispetto a quella del marciapiede o, se attribuita dall'Ufficio Tecnico Comunale, superiore a 0.75 mt.. 8. Nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, sopralzi e nuove costruzioni è fatto obbligo, oltre al mantenimento degli alberi d'alto fusto già presenti (fatta eccezione per il caso in cui gli alberi stessi pregiudichino in modo grave l'utilizzo dell'area), di mettere a dimora, prima del rilascio dell'agibilità, alberi d'alto fusto di specie tipiche locali in quantità tale da soddisfare il rapporto di un albero ogni 70 mq. di area scoperta e di dimensioni all'impianto tali da garantire il "pronto effetto" (per latifoglie ad alberetto circonferenza fusto non inf. a cm 18/20 e per forme piramidali o fastigate altezza non inf. a cm 300/350). L'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Paesaggio, potrà comunque valutare specifici casi in cui non sia possibile piantare la quantità prevista o mantenere in progetto le caratteristiche qualitative del materiale vegetale sopra prescritte. 9. La posizione degli alberi, il tipo di specie di cui al comma precedente e la dimensione (altezza o circonferenza



fusto) dovranno essere chiaramente indicati nel progetto. La posizione degli alberi ed il tipo di specie di cui al comma precedente dovranno essere chiaramente indicati nel progetto".



Prezzo base d'asta: € 168.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Volta Mantovana (MN) - Viale Risorgimento, 38, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 325, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	206,49 mq
Stato conservativo:	Come si può notare dalla documentazione fotografica di sopralluogo, in All. 1, l'appartamento presenta finiture di livello medio - alto, seppur datate. Lo stato di manutenzione di interni ed esterni è buono. Si presume che gli impianti siano a norma, tuttavia, in assenza di documenti comprovanti la loro conformità, non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti.		
Descrizione:	<p>In una villa bifamiliare risalente ai primi anni '60 del secolo scorso (1960-1961), composta di due unità abitative, pertinenze di servizio e garage, area cortiva, giardino, piscina, etc., situata in posizione semicentrale a Volta Mantovana (MN), APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO costituito da: ingresso, soggiorno, pranzo, corridoio, cucina, due ripostigli (uno dei quali di pertinenza della cucina), due bagni, una stanza, due camere da letto e due balconi (uno sul fronte Nord dell'edificio, accessibile dall'ingresso, l'altro, di ampie dimensioni, sul quale affacciano soggiorno e pranzo, sul fronte Sud). L'appartamento oggetto di stima ha in comune con le altre uu.ii. che compongono la bifamiliare: una scala interna collegante i tre livelli dell'edificio (piani: S1, T e 1); una C.T. (piano: S1); l'area cortiva comprensiva di piscina, locale tecnico, gazebo in legno (vd. capitolo: Parti comuni). Gli accessi all'area cortiva comune, delimitata da recinzione, sono tre: da Viale Risorgimento ai civici n. 36 (carraio) e n. 38 (pedonale); da Via Salvo d'Acquisto al n. 10 (carraio). Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato. "In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 2018).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Bene n.2 in CTU anno 2021 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Viale Risorgimento, 38, piano 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 26/03/2013
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 143
Importo: € 240.000,00
A favore di =====
Contro =====
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 08/05/2013
Reg. gen. 1730 - Reg. part. 226
Importo: € 145.000,00
A favore di =====
Contro =====
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 10/05/2013
Reg. gen. 1769 - Reg. part. 232
Importo: € 160.000,00
A favore di =====
Contro =====
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 15/05/2013
Reg. gen. 1835 - Reg. part. 246
Importo: € 1.380.000,00
A favore di =====
Contro =====
Formalità a carico della procedura
Note: Grava l'unità immobiliare di cui al N.C.E.U. Comune di Volta Mantovana, Fg. 19 mapp. 325 sub. 2.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 28/05/2013
Reg. gen. 2047 - Reg. part. 276
Importo: € 380.000,00
A favore di =====
Contro =====
Formalità a carico della procedura



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 20/07/2020

Reg. gen. 2567 - Reg. part. 1802

A favore di =====

Contro =====

Formalità a carico della procedura

