

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Poltronieri Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15



INCARICO

In data 18/09/2023, il sottoscritto Arch. Poltronieri Eleonora, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email eleonora@studioluiopoltronieri.com, PEC eleonora.poltronieri@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Rodigo (MN) - Via Pilota, 65, piano T-1-2

DESCRIZIONE

In frazione di Rivalta sul Mincio (MN), complesso immobiliare composto di:

- porzione di immobile costituita da casa di civile abitazione su tre livelli (T-1-2), non abitabile (già oggetto di lavori di ristrutturazione iniziati nel 2010 e successivamente interrotti);
 - due locali rustici in corpo staccato di un piano fuori terra;
 - due locali (rustico e lavanderia) in altro corpo staccato di un piano fuori terra, con area cortiva pertinenziale.
- In sede di sopralluogo, si è accertata la presenza sull'area cortiva pertinenziale stessa di un box in lamiera, edificato presumibilmente in abuso, non censito catastalmente.

Si rileva inoltre che l'area pertinenziale in questione, recintata parzialmente, è attraversata da uno stradello che prosegue nell'adiacente mapp. 570 (altre ragioni) consentendo di accedere al mapp. 569 (altre ragioni), altrimenti intercluso. Nell'atto di provenienza, consultato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova, non viene esplicitamente menzionata servitù di passaggio a carico della particella pignorata.

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

"Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale.

(omissis)

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

(omissis)

b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale.

b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa è esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio.

(omissis)

Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sarà esente dall'imposta sul valore aggiunto."

(fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della



custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/10/2023.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie - Mantova

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.

Dopo i primi accertamenti e contatti stabiliti dal Custode, in adempimento all'incarico in data 27/10/2023 lo scrivente perito si recava presso il compendio immobiliare da stimare accompagnato dal personale di IVG - SOVEMO. Data l'irreperibilità dell'esecutata, si rendeva necessario l'accesso forzoso. Il CTU prendeva visione dei beni da stimare dall'esterno e dall'interno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Rodigo (MN) - Via Pilota, 65, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

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)

Il compendio immobiliare pignorato risulta in proprietà per 1/1 all'esecutata, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (si precisa che **** Omissis **** prima era **** Omissis **** - vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:



- atto di compravendita del Notaio Dezio Daniela Santa del 02/02/2011, Rep. n. 1891/954, trascritto presso la Conservatoria di Castiglione delle Stiviere in data 11/02/2011 ai n.ri 622/387.

In merito al regime patrimoniale dell'esecutata si precisa che, da Certificato Anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Roccanova (PZ) in data 27/10/2023 (vd. All. 6), risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 07/10/2014.

CONFINI

Si descrivono di seguito i confini, da Nord ed in senso N.E.S.O., per ciascuna particella oggetto di stima:

Fg. 41 mapp.le 440 sub. 302 - Abitazione:

con mapp.li 437 e 567, con altre ragioni di cui al mapp. 440, con mapp.437, ancora con mapp. 437 e come meglio in mappa e di fatto;

Fg. 41 mapp.le 438 sub. 302 - Rustico:

con mapp. 876, con mapp. 438 sub. 2, con mapp. 567, con mapp. 438 sub. 301 e come meglio in mappa e di fatto;

Fg. 41 mapp.le 583 sub. 302 - Rustico / Lavanderia:

con mapp. 582, con mapp.li 856, 622, 623 e 570, con mapp. 615, con mapp.li 538 e 437 e come meglio in mappa e di fatto;

Fg. 41 mapp.le 583 sub. 303 - Rimessa:

con area cortiva part. 583 su tre lati, con mapp.li 538 e 437 a Ovest e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	33,11 mq	38,95 mq	1	38,95 mq	3,00 m	T
abitazione	33,11 mq	38,95 mq	1	38,95 mq	3,00 m	1
abitazione	33,11 mq	38,95 mq	1	38,95 mq	2,80 m	2
rustico	14,88 mq	17,50 mq	0,25	4,38 mq	2,10 m	T
rustico / lavanderia	14,20 mq	16,70 mq	0,50	8,35 mq	2,70 m	T
area cortiva pertinenziale	107,15 mq	107,15 mq	0,10	10,72 mq	0,00 m	T
rimessa	11,25 mq	12,50 mq	0,01	0,13 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				140,43 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	140,43 mq	

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (si precisa che **** Omissis **** prima era **** Omissis ****) era intestataria della piena proprietà per 1/1 del compendio immobiliare oggetto di stima (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:

- atto di compravendita del Notaio Dezio Daniela Santa del 02/02/2011, Rep. n. 1891/954, trascritto presso la Conservatoria di Castiglione delle Stiviere in data 11/02/2011 ai n.ri 622/387.

Trattandosi di compendio immobiliare in proprietà esclusiva alla debitrice non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità dei beni pignorati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	438	302	U	C2	1	17 mq	19 mq	25,46 €	T	
	41	440	302	U	A3	2	3 vani	113 mq	162,68 €	T-1-2	
	41	583	302	U	C2	2	15 mq	28 mq	26,34 €	T	
	41	583	303	U	C6	1	12 mq	12 mq	22,31 €	T	

Corrispondenza catastale

Individuativi catastali come da atto di Pignoramento e da risultanze catastali:

Dati identificativi: Comune di Rodigo (MN)

Fg. 41 Part. 438 sub. 2

Fg. 41 Part. 440 sub. 1

Fg. 41 Part. 583 sub. 301

Classamento

Rendita: Euro 325,37

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani

Indirizzo Via Pilota n. 65, Piano T-1-2

Dati di superficie: Totale: 134 mq Totale, escluse aree scoperte: 122 mq



Per il complesso immobiliare oggetto di stima, sito in Comune di Rodigo (MN), Frazione di Rivalta sul Mincio, Via Pilota n. 65, è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Esiti del confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti

In sede di sopralluogo sono state riscontrate invece alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica contenente le planimetrie catastali del compendio (i mappali erano graffiati tra loro) reperita presso l'Agenzia delle Entrate (vd. All. 3). In particolare:

- la casa, già oggetto di lavori di ristrutturazione iniziati nel 2010 e successivamente interrotti prima di essere completati, non presenta l'assetto distributivo interno illustrato nelle planimetrie reperite (è priva di partizioni interne, di scale di collegamento tra i piani che la compongono, ecc.) e, come si può evincere anche dalla documentazione fotografica in All. 1, non è abitabile;

- il rustico - lavanderia presenta uno stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale; si segnala, tuttavia, che sull'area cortiva pertinenziale sulla quale insiste detto immobile si trova anche un box in lamiera non censito catastalmente e non presente in mappa;

- i due locali rustici in corpo staccato di un piano fuori terra sono conformi alla relativa planimetria catastale.

Operazioni di adeguamento catastale

Per quanto sopra esposto, in data 21/12/2023 il CTU rivolgeva al G.E. istanza di autorizzazione ai maggiori costi relativi alle operazioni di adeguamento catastale per gli immobili pignorati e, previa autorizzazione, provvedeva

all'aggiornamento catastale mediante la redazione di:

box in lamiera da censire

- n. 1 Tipo Mappale PREGEO per inserimento in mappa di immobili. Appoggio ai punti fiduciali di rete nazionale mediante stazione satellitare in sito e sviluppo dei punti stessi;
- n. 1 scheda DOCFA per nuovo accatastamento;

abitazione

- n. 1 scheda DOCFA di variazione catastale;

rustico - lavanderia (originariamente graffiato all'abitazione)

- n. 1 scheda DOCFA di variazione catastale;

rustico (originariamente graffiato all'abitazione)

- n. 1 scheda DOCFA di variazione catastale;

- n. 1 elaborato planimetrico dei beni censiti.

Individuativi catastali aggiornati come da tabella più sopra riportata.

STATO CONSERVATIVO



Come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo lo stato conservativo del compendio immobiliare pignorato è il seguente:

- la porzione di immobile (edificato ante 01/09/1967) costituita da casa di civile abitazione, già oggetto di lavori di ristrutturazione iniziati nel 2010 e successivamente interrotti prima di essere conclusi, non è abitabile. Le murature perimetrali portanti al piano terra sono prive di intonaco sia all'interno che all'esterno (su due delle tre facciate) mentre sono intonacate e tinteggiate agli altri piani (si presume che la rimozione di tali porzioni d'intonaco sia avvenuta nel corso dei lavori iniziati nel 2010 e mai ultimati, per favorire il risanamento dei muri in presenza di umidità di risalita). All'esterno la tinteggiatura delle facciate è dilavata.

I serramenti, costituiti da una doppia porta d'ingresso a due ante (in legno quella esterna e in legno con specchiature in vetro quella interna) e da finestre a due ante in legno con avvolgibili (alcune finestre sono dotate di un secondo serramento in alluminio) sono da sostituire. Pavimenti, sottofondi (in particolare al piano T) e rivestimenti sono assenti. L'abitazione è priva di impianti. Agli atti del Comune di Rodigo non sono emersi documenti che permettano di sapere a quando risalga l'ultimo intervento di manutenzione del tetto;

- i due locali rustici in corpo staccato di un piano fuori terra, edificati prima del 01/09/1967, sono in condizioni fatiscenti (il tetto è danneggiato e parzialmente scoperto, gli intonaci e la pittura esterna sono degradati, i serramenti da sostituire);

- i due locali (rustico e lavanderia) in altro corpo staccato di un piano fuori terra, con area cortiva pertinenziale (edificati in forza di Licenza di Costruzione n. 911 Prot. n. 190/T del 15/03/1976 e successivamente oggetto di Condono edilizio: Condono edilizio n. 265/86 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 22/06 in data 22/05/2006 Prot. 2871/06), necessitano di interventi di manutenzione sia per quanto riguarda le facciate esterne sia per gli interni (ripresa / parziale rifacimento d'intonaci, dipintura, manutenzione / sostituzione serramenti, ecc.);

In sede di sopralluogo si è accertato che sull'area cortiva pertinenziale sulla quale insiste il rustico - lavanderia ex mapp. 583/301 insiste anche un box in lamiera non censito catastalmente e non presente in mappa.

Il manufatto è di qualità estremamente scadente e in condizioni manutentive inadeguate, inoltre, risulta edificato in abuso (abuso non sanabile dal momento che l'area ricade nell'ambito di tutela del Parco del Mincio).

In merito all'area cortiva pertinenziale si rileva inoltre che trattasi di area incolta, pavimentata in cls solo per una porzione molto limitata, attraversata da uno stradello ricoperto di ghiaia.

PARTI COMUNI

Si osserva che nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate (vd. All. 3) è indicato: corte comune mapp. 437; corte comune mapp. 538.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

Si rileva inoltre che l'area pertinenziale in questione, recintata parzialmente, è attraversata da uno stradello che prosegue nell'adiacente mapp. 570 (altre ragioni) consentendo di accedere al mapp. 569 (altre ragioni),



altrimenti intercluso. A tal proposito si precisa che nell'atto di provenienza, consultato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova, non viene menzionata esplicitamente servitù di passaggio a carico della particella pignorata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio pignorato di cui al Bene n. 1, Lotto unico, si compone delle seguenti unità immobiliari:

- porzione di immobile (edificato ante 01/09/1967) costituita da casa di civile abitazione, già oggetto di lavori di ristrutturazione iniziati nel 2010 e successivamente interrotti, non abitabile.

L'u.i. si articola su tre piani (T-1-2), l'esposizione è Nord-Sud-Ovest ai piani terra e primo, su tutti i lati al piano secondo. Le altezze interne sono di 2,80 ml. al piano terra e 3,00 ml. ai piani primo e secondo.

Per quanto possibile accertare in sede di sopralluogo, la struttura è caratterizzata da murature perimetrali portanti in laterizio, solai in laterocemento (il solaio tra piano terra e primo piano è rinforzato da due travi in c.a.), copertura a due falde rivestita presumibilmente da manto in coppi. Allo stato di fatto i tre livelli non sono collegati, infatti, esiste solo la prima rampa, in laterizio, della scala interna (vd. documentazione fotografica in All. 1). Non sono presenti tramezzi interni. Non è dato conoscere la tipologia delle fondazioni.

Le murature perimetrali portanti al piano terra sono prive di intonaco sia all'interno che all'esterno (si presume che la rimozione di tali porzioni d'intonaco sia avvenuta nel corso dei lavori iniziati nel 2010 e non ultimati, per favorire il risanamento dei muri in presenza di umidità di risalita), mentre sono intonacate e tinteggiate agli altri piani. All'esterno la tinteggiatura delle facciate è dilavata.

I serramenti, costituiti da una doppia porta d'ingresso a due ante (in legno quella esterna e in legno con specchiature in vetro quella interna) e da finestre a due ante in legno con avvolgibili (alcune finestre sono dotate di un secondo serramento in alluminio) sono da sostituire. Pavimenti, sottofondi (in particolare al piano T) e rivestimenti sono assenti. L'abitazione è priva di impianti. Agli atti del Comune di Rodigo non sono emersi documenti che permettano di sapere a quando risalga l'ultimo intervento di manutenzione del tetto;

- due locali rustici in corpo staccato di un piano fuori terra edificati prima del 01/09/1967 (che non risulta siano stati oggetto di successivi interventi necessitanti il rilascio di titoli autorizzativi).

Il fabbricato (corpo staccato) ha una struttura di tipo tradizionale con murature in laterizio intonacate verso l'esterno e trattate a calce verso l'interno. Il tetto, a falda unica, con orditura in legno e soprastante rivestimento in coppi, è danneggiato e in parte scoperto. L'altezza interna dei due vani è di 2,10 ml. circa. Gli impianti sono assenti.

Come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo, l'unità immobiliare è fatiscente (il tetto è danneggiato e parzialmente scoperto, gli intonaci e la pittura esterna sono degradati, i serramenti da sostituire);

- due locali (rustico e lavanderia) in altro corpo staccato di un piano fuori terra, con area cortiva pertinenziale, edificati in forza di Licenza di Costruzione n. 911 Prot. n. 190/T del 15/03/1976 e

successivamente, secondo quanto risulta agli atti del Comune di Rodigo, oggetto di Condono edilizio, Condono edilizio n. 265/86 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 22/06 in data 22/05/2006 Prot. 2871/06.

Trattasi di costruzione di limitate dimensioni che, per quanto possibile accertare mediante sopralluogo, presenta le seguenti caratteristiche: murature in laterizio, intonacato sia all'esterno che all'interno, copertura a due falde in laterocemento con soprastante rivestimento in tegole, serramenti esterni in alluminio, pavimenti e rivestimenti, ove presenti, in ceramica di scarso pregio. Nel vano rustico c'è un'autoclave. Si presume che gli impianti presenti siano da sostituire.

Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione sia per quanto riguarda le facciate esterne sia per gli interni (ripresa / parziale rifacimento degli intonaci, dipintura, manutenzione / sostituzione serramenti, ecc.);

In sede di sopralluogo si è accertato che sull'area cortiva pertinenziale, sulla quale insiste il rustico - lavanderia



ex mapp. 583/301, insiste anche un box in lamiera non censito catastalmente e non presente in mappa. Come attestato anche dalla documentazione fotografica, il manufatto è di qualità estremamente scadente e in condizioni manutentive inadeguate, inoltre, risulta edificato in abuso (abuso non sanabile dal momento che l'area ricade nell'ambito di tutela del Parco del Mincio).

In merito all'area cortiva pertinenziale si rileva inoltre che trattasi di area incolta (non pavimentata se non per una limitata porzione in calcestruzzo in prossimità del fianco del rustico - lavanderia). Sui lati Ovest ed Est la stessa è attraversata da uno stradello che prosegue nell'adiacente mapp. 570 (altre ragioni) consentendo di accedere al mapp. 569 (altre ragioni), altrimenti intercluso (a tal proposito si precisa che nell'atto di provenienza, consultato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova, non viene menzionata una specifica servitù di passaggio a carico della particella pignorata).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il complesso immobiliare pignorato risulta libero da persone, per quanto possibile accertare, non risultano contratti di locazione. Nell'abitazione sono presenti alcune cose presumibilmente lasciate con l'interruzione del cantiere (scala in metallo telescopica ecc., vd. Documentazione fotografica in All. 1).

Da Certificato storico di Residenza rilasciato dal Comune di Roccanova (PZ) in data 25/10/2023 (vd. All. 6), l'esecutata risulta residente in

Comune di Roccanova (PZ) dal 25/02/2019
indirizzo CONTRADA GENELLIZZO dal 25/02/2019.

Si precisa che in Atto di Pignoramento e nella Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo agli atti viene erroneamente riportato, presumibilmente per un refuso, CONTRADA GENERLIZZO anzichè CONTRADA GENELLIZZO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolini Mario	27/04/2000	60480	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	26/05/2000	2813	1920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vaini Fabio	20/06/2006	39465	8411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	29/06/2006	4406	2433
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dezio Daniela Santa	02/02/2011	1891	954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	11/02/2011	622	387
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che **** Omissis **** prima era **** Omissis ****.

L'atto di provenienza non è stato depositato agli atti di procedura né è stato inserito dal CTU come allegato all'elaborato peritale dal momento che l'esecutata non ne ha prodotto copia. Il CTU ne ha preso visione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Mantova.

Per le formalità pregiudizievoli si rimanda al capitolo specifico del presente elaborato peritale (si precisa che i beni pignorati non sono gravati da vincoli ed oneri di natura condominiale, come meglio spiegato nel capitolo: "Vincoli od oneri condominiali").



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo (mutuo fondiario)
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 29/06/2006
Reg. gen. 4407 - Reg. part. 1156
Importo: € 188.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che **** Omissis **** prima era **** Omissis ****. Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "si rileva annotamento di surrogazione del 20/01/2011 nn. 294/62 con il quale subentrava la **** Omissis ****".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 10/07/2023
Reg. gen. 3238 - Reg. part. 2420
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Come si legge nella Certificazione notarile agli atti, nel quadro D è tra l'altro riportato quanto segue: "... omissis **** Omissis **** prima era **** Omissis ****".

NORMATIVA URBANISTICA

Dal momento che il complesso pignorato non comprende terreni, non si allega il certificato di destinazione urbanistica.

Da Piano di Governo del Territorio del Comune di Rodigo (MN), Piano delle Regole, il compendio ricade in:

"Tessuto Urbano Consolidato (TUC):

11 Tessuto urbano Consolidato

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

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

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

TC1



TC2
TC3
TC4

Ambiti di pertinenza Piano dei Servizi (PdS)";

"Parco Regionale del Mincio:

19.11 Ambiti del Parco Regionale del Mincio

In tali aree valgono le norme del Parco e le specificazioni più restrittive dell'aree individuate dal PGT comunale.

In tali aree sono individuati con apposito simbolo i porti turistici per i quali valgono le norme del Parco del Mincio.

19.14 Aree di Protezione Speciale del Parco Regionale del Mincio

In tali aree valgono le norme di legge relative e le specificazioni più restrittive delle aree individuate dal PGT comunale.

Valgono altresì le indicazioni fornite nella V.I.N.C.A..

19.15 Siti di Importanza Comunitaria

Sono segnalati con apposita simbologia; per tali aree valgono le norme del Parco del Mincio.

19.16 Ambiti di tutela

Sono individuati con apposita simbologia i perimetri degli ambiti di tutela di cui al D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1 lettera c) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde"

In tali aree valgono le norme di legge relative e le specificazioni più restrittive dell'aree individuate dal PGT comunale.

Aree soggette a vincolo ex art. 142 D.LGS. 42/2004;

19.16 Ambiti di tutela

Sono individuati con apposita simbologia i perimetri degli ambiti di tutela di cui al D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1 lettera c) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde"

In tali aree valgono le norme di legge relative e le specificazioni più restrittive dell'aree individuate dal PGT comunale.

SIC, Siti di Importanza Comunitaria: anse e valli del Mincio;

19.15 Siti di Importanza Comunitaria

Sono segnalati con apposita simbologia; per tali aree valgono le norme del Parco del Mincio.

Zone a protezione speciale (ZPS) - Valli del Mincio;

Piano dei Servizi

ZPS - Zone a Protezione Speciale;

Aree a vincolo art. 142 DL 42/2004;

Ambiti fluviali A, B, C. (B)

Si vedano gli allegati da 4.1 a 4.6 di CTU.

Si verifichi la completezza normativa citata presso l'Ufficio Tecnico / SUE del Comune di Rodigo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le verifiche effettuate in sede di sopralluogo e l'analisi dei documenti riguardanti il complesso immobiliare oggetto di stima esaminati mediante accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Rodigo, hanno permesso di accertare quanto segue:

- la porzione di immobile costituita da casa di civile abitazione su tre livelli (T-1-2) è stata edificata prima del 01/09/1967; nel 2010 la stessa è stata oggetto di un intervento di "Manutenzione straordinaria per opere interne a civile abitazione" per il quale è stata presentata Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera n. 6054, Prot. n. 6292 del 12/11/2010 del Comune di Rodigo; si precisa che tale intervento è stato solo iniziato e che i lavori sono stati interrotti prima di giungere allo stato di grezzo;

- i due locali rustici in corpo staccato di un piano fuori terra sono stati edificati prima del 01/09/1967 e non risulta che siano stati oggetto di successivi interventi per i quali fosse richiesto il rilascio di titoli autorizzativi;

- i due locali (rustico e lavanderia) in altro corpo staccato di un piano fuori terra, con area cortiva pertinenziale, sono stati edificati in forza di Licenza di Costruzione n. 911 Prot. n. 190/T del 15/03/1976 e successivamente, secondo quanto risulta agli atti del Comune di Rodigo, sono stati oggetto di Condono edilizio, Condono edilizio n. 265/86 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 22/06 in data 22/05/2006 Prot. 2871/06.

Si evidenzia che in sede di sopralluogo si è accertato che sull'area cortiva pertinenziale sulla quale insiste il rustico - lavanderia di cui al mapp. 583/301, insiste anche un box in lamiera non censito catastalmente, non presente in mappa, edificato in abuso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'abitazione è priva di impianti (gli impianti sono da realizzare).

Il rustico lavanderia è dotato di impianti presumibilmente da adeguare/sostituire.

I due locali rustici in corpo staccato sono privi di impianti.

Il box in lamiera edificato in abuso è privo d'impianti.

In merito alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione, si precisa che:

- lo stato dei luoghi della porzione di immobile costituita da casa di civile abitazione su tre livelli (T-1-2) non corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione, infatti, l'intervento di "Manutenzione straordinaria per opere interne a civile abitazione", per il quale è stata presentata Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera n. 6054, Prot. n. 6292 del 12/11/2010 del Comune di Rodigo, è stato iniziato, ma non portato a compimento: i lavori sono stati interrotti prima di giungere allo stato di grezzo; l'unità immobiliare non è abitabile; la ripresa dei lavori sarà subordinata alla presentazione di nuova pratica edilizia da concordare con l'U.T. del Comune di Rodigo;



- lo stato dei luoghi dei due locali (rustico e lavanderia) in corpo staccato di un piano fuori terra corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione (Condono edilizio n. 265/86 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 22/06 in data 22/05/2006 Prot. 2871/06);

- i due locali rustici in corpo staccato di un piano fuori terra sono stati edificati prima del 01/09/1967 e non risulta che siano stati oggetto di successivi interventi per i quali fosse richiesto il rilascio di titoli autorizzativi.

Infine, si evidenzia che in sede di sopralluogo si è accertato che sull'area cortiva pertinenziale sulla quale insiste il rustico - lavanderia di cui al mapp. 583/301, insiste anche un box in lamiera non censito catastalmente e non presente in mappa. Come attestato anche dalla documentazione fotografica, il manufatto è di qualità estremamente scadente e in condizioni manutentive inadeguate; inoltre, risulta edificato in abuso e, considerando che l'area ricade nell'ambito di tutela del Parco del Mincio, tale abuso non è sanabile; sarà quindi necessario procedere alla rimessa in pristino dei luoghi con un costo indicativo e prudenzialmente di 1.200 € circa, IVA esclusa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare oggetto di stima non fa parte di contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Rodigo (MN) - Via Pilota, 65, piano T-1-2
In frazione di Rivalta sul Mincio (MN), complesso immobiliare composto di: - porzione di immobile costituita da casa di civile abitazione su tre livelli (T-1-2), non abitabile (già oggetto di lavori di ristrutturazione iniziati nel 2010 e successivamente interrotti); - due locali rustici in corpo staccato di un piano fuori terra; - due locali (rustico e lavanderia) in altro corpo staccato di un piano fuori terra, con area cortiva pertinenziale. In sede di sopralluogo, si è accertata la presenza sull'area cortiva pertinenziale stessa di un box in lamiera, edificato presumibilmente in abuso, non censito catastalmente. Si rileva inoltre che l'area pertinenziale in questione, recintata parzialmente, è attraversata da uno stradello che prosegue nell'adiacente mapp. 570 (altre ragioni) consentendo di accedere al mapp. 569 (altre ragioni), altrimenti intercluso. Nell'atto di provenienza, consultato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova, non viene esplicitamente menzionata servitù di passaggio a carico della particella pignorata. Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato. "Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. (omissis) Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. (omissis) b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di



costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa è esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio. (omissis) Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sarà esente dall'imposta sul valore aggiunto." (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 438, Sub. 302, Zc. U, Categoria C2 - Fg. 41, Part. 440, Sub. 302, Zc. U, Categoria A3 - Fg. 41, Part. 583, Sub. 302, Zc. U, Categoria C2 - Fg. 41, Part. 583, Sub. 303, Zc. U, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 63.193,50

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 2023.

Il valore unitario di 450,00 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche del compendio immobiliare e della vetustà.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato (Lotto unico) 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° 1 - Complesso immobiliare Rodigo (MN) - Via Pilota, 65, piano T-1-2	140,43 mq	450,00 €/mq	€ 63.193,50	100,00%	€ 63.193,50
				Valore di stima:	€ 63.193,50

Valore di stima: € 63.193,50

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 34.000,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 63.193,50 €.

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

- per lo stato d'uso e manutenzione: si ritiene opportuno, prudenzialmente, applicare un deprezzamento del 35% date le condizioni delle uu.ii. che compongono il compendio pignorato come descritte nell'elaborato peritale nei capitoli: "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Stato conservativo";

- per oneri di regolarizzazione urbanistica / edilizia: € 1.200 circa per le motivazioni espresse nei capitoli "Regolarità edilizia";

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%;

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore degli immobili pignorati di cui al presente Lotto:

- per spese condominiali insolute: il compendio pignorato non è inserito in contesto condominiale;

- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo (per quanto possibile accertare in base alla documentazione reperita e presente agli atti).

- per lo stato di possesso: si veda il capitolo: "Titolarietà".

Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene prudenzialmente congruo un valore indicativo e presunto di € 33.556,43 arrotondati ad € 34.000,00 (diconsi euro trentaquattromila 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 13/02/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - VALORI OMI
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - ALL3 - VISURA, ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIE, VARIAZIONI CATASTALI
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - ALL4 - PGT RODIGO + ATTI AUTORIZZATIVI
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - ISPEZIONI IPOTECARIE / PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL6 - CERTIFICATI D'ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST PROCEDURA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTALI

