

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arvati Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Dosolo (MN) - via XX Settembre 32 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Cinema, teatro ubicato a Dosolo (MN) - via XX Settembre 8 .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	14
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16

Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2022 del R.G.E.....	24
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 378.000,00</b> .....	24
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 717.000,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Dosolo (MN) - via XX Settembre 32 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Cinema, teatro ubicato a Dosolo (MN) - via XX Settembre 8.....	26

## INCARICO

---

In data 22/06/2022, il sottoscritto Ing. Arvati Luciano, con studio in Via Benzoni, 39 - 46100 - Mantova (MN), email [ing.arvati@libero.it](mailto:ing.arvati@libero.it), PEC [luciano.arvati@ingpec.eu](mailto:luciano.arvati@ingpec.eu), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Dosolo (MN) - via XX Settembre 32
- **Bene N° 2** - Cinema, teatro ubicato a Dosolo (MN) - via XX Settembre 8

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A DOSOLO (MN) - VIA XX SETTEMBRE 32**

---

Trattasi di una villa unifamiliare a tre piani fuori terra nella frazione di Villastrada del Comune di DOSOLO (MN) in Via XX Settembre n°32 inserita con altri vicini fabbricati nel contesto abitativo prospiciente la pubblica Via XX Settembre. L'accesso alla Villa risulta completamente indipendente in particolare ha due ingressi dalla pubblica Via XX Settembre, uno pedonale e uno carraio. La villa è dotata di una pertinenza quale un piccolo rustico adibito a legnaia in corpo di fabbrica staccato e posto posteriormente nel grande giardino che circonda tutta la villa. Giardino dotato di una nuova cancellata in ferro su muretto di cemento fronte strada. Tutto l'appezzamento di terreno in cui sorge la villa ammonta a mq. 1.586. La villa si compone al piano terra di vano di ingresso principale ed uno di servizio, di un salotto, di una pranzo, di una cucina, di una lavanderia e zona WC, mentre al primo piano si compone della zona notte di un corridoio con quattro camere da letto, di un ripostiglio e di un bagno e di un balcone, mentre al secondo piano è tutta zona soffitta. I vari piani sono serviti da due rampe di scale. Nel cortile sotto un grande albero, caco americano, è presente un piccolo gazebo in ferro, privo di copertura messo nel lontano 1932 come elemento decorativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Sopralluogo effettuato in data 20/07/2022 ORE 9:30 e 02/08/2022 ORE 9:30 in Villastrada di DOSOLO (MN) Via XX Settembre n°32 e Via XX Settembre n°8

### **BENE N° 2 - CINEMA, TEATRO UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA XX SETTEMBRE 8**

---

Trattasi di un fabbricato particolare adibito a TEATRO SOCIALE a tre piani fuori terra ed un piano interrato sito nella frazione di Villastrada del Comune di DOSOLO (MN) in Via XX Settembre n° 8 inserito con altri vicini fabbricati nel contesto abitativo prospiciente la pubblica Via XX Settembre. L'accesso al TEATRO SOCIALE risulta completamente indipendente in particolare ha due ingressi carrai che portano all'ampio cortile antistante il fabbricato entrambi posti sulla attigua Via XX Settembre. Il TEATRO SOCIALE è stato edificato nei

primi anni del 1900 ed inaugurato nel 1910. Il TEATRO SOCIALE si compone di un ampio cortile esclusivo che circonda tutto il fabbricato, l'ingresso al TEATRO SOCIALE è monumentale ed avviene da un porticato sostenuto da eleganti colonne, all'interno c'è un'ampia FOYER, una biglietteria e un guardaroba. Superata la FOYER, c'è il TEATRO vero e proprio composto da una platea al piano terra prospiciente il palco di esibizione degli spettacoli, quali varietà, commedie dialettali ecc ecc, circondato da 16 palchetti, 8 per lato. Così anche al primo piano ci sono 16 palchetti, 8 per lato, più il palco reale al centro dei 16 palchetti. Immane il loggione al secondo piano. Idonee scale sia sul lato destro che sinistro della platea conducono ai vari piani, e qui nella zona scale ci sono anche i servizi igienici WC per gli spettatori. Sono presenti al piano terra ed al piano interrato i camerini per gli artisti, ovviamente muniti di servizi igienici WC. E' incredibile come la frazione di Villastrada, i cui abitanti sono 869 circa, abbia un TEATRO SOCIALE e soprattutto così bello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Sopralluogo effettuato in data 20/07/2022 ORE 9:30 e 02/08/2022 ORE 9:30 in Villastrada di DOSOLO (MN) Via XX Settembre n°32 e Via XX Settembre n°8.

Si precisa che la vendita non risulta soggetta a IVA salvo opzione del venditore, che verrà espressa in sede di vendita.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Dosolo (MN) - via XX Settembre 32

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

La villa unifamiliare, Mapp.196 graffato al Mapp.197, confina a Nord con ragioni Mapp.394, a Est con ragioni Mapp.235 e Mapp.199, a Sud con ragioni Pubblica Via XX Settembre e a Ovest con ragioni Mapp.195, Mapp.194 e Mapp.191, tutti i mappali sono del foglio 7 del Comune di DOSOLO (MN).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	305,50 mq	361,48 mq	1,00	361,48 mq	3,10 m	T
Soffitta	145,20 mq	180,74 mq	0,30	54,22 mq	3,00 m	2
Rustico	27,50 mq	30,24 mq	0,30	9,07 mq	3,45 m	T
Portico coperti	18,80 mq	20,08 mq	0,30	6,02 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	6,53 mq	6,53 mq	0,30	1,96 mq	0,00 m	1
Terreno	1586,00 mq	1586,00 mq	0,10	158,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>591,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>591,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la soffitta e il rustico vengono indicate le altezze medie; rispettivamente hanno altezza in gronda ml.1,80 e in colmo ml.4,10, e altezza in gronda ml.3,20 e in colmo ml.3,95.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	196			A7	4	13	419 mq	1208,51 €		197

**Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

---

Lo scrivente CTU per agevolare il sopralluogo ha inviato al legale rappresentante pro tempore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una raccomandata A.R.1) n°05265178579-0 datata 11/07/2022 in Via XX Settembre n°8 DOSOLO (MN) con l'invito a presenziare il sopralluogo stesso in data 20/07/2022 ore 9:30 in DOSOLO Via XX Settembre n°8, lettera tornata al CTU per compiuta giacenza. Il sottoscritto CTU ha anche inviato per mail, fra l'altro, copia della lettera di convocazione sopralluogo alla SO.VE.MO SRL in data 12/07/2022, la quale ha avvisato l'esecutato del sopralluogo. Il sopralluogo è stato effettuato dal CTU il giorno 20/07/2022 alle ore 9:30 e anche il giorno 02/08/2022 alle ore 9:30 alla presenza del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante pro tempore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si segnala che la SO.VE.MO SRL non è potuta venire ad assistere il CTU sia il giorno 20/07/2022 che il giorno 02/08/2022.

## STATO CONSERVATIVO

---

La Villa si presenta in ottime condizioni dall'esterno, mentre all'interno abbisogna di ristrutturazione.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso alla Villa Unifamiliare è indipendente e avviene dalla Pubblica Via XX Settembre n°32 Villastrada di DOSOLO (MN) tramite un ingresso pedonale che da un ampio passo carraio che immette nel cortile della Villa.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

La villa unifamiliare in esecuzione è indipendente e non è soggetta a nessuna servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La villa unifamiliare è inserita con altre vicine unità abitative a ridosso della Via XX Settembre ed è costruita in muratura di mattoni pieni di spessore cm.40 per le strutture portanti verticali e da solai in latero cemento fra il piano terra ed il primo piano, così come fra il piano primo ed il piano secondo, e da travi e travetti di legno per il tetto per le strutture portanti orizzontali. E' dotata di una stufa a legna al piano terra in zona cucina, ha pavimentazione in tutti i vani in marmette quadrate di graniglia o esagonali di cemento o in cotto ed infissi interni in legno con vetri semplici mentre i serramenti esterni sono in legno massiccio. La porta di ingresso prospiciente la strada è in legno così come la porta di ingresso sul cortile interno. Tutte le finestre del piano terra sono dotate di inferriate.

La villa è dotata di impianto elettrico, di impianto dell'acqua potabile e l'acqua calda ad uso sanitario viene prodotta da un boiler elettrico posto nel vano bagno al primo piano.

Il rustico, ubicato in corpo staccato dalla villa, ha struttura portante verticale in muratura e la struttura portante orizzontale in travi di legno con copertura del tetto in coppi di laterizio.

Il rustico è dotato di un camino e del relativo comignolo sul tetto per l'evacuazione dei fumi.



dell'ingresso n.15, palco ordine 2 numero 25, palco ordine 1 numero 7 e palco ordine 2 numero 29;  
-atto di compravendita in data 27.04.1996 n.99550 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1996 ai n.ri 3991/2843, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da  
la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n. 3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 2 a sinistra numero 22;  
-atto di compravendita in data 02.05.1996 n. 99590 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 09.05.1996 ai n.ri 4091/2893, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da  
la quota di 1/64 proprietà e da  
la quota di 1/64 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada" avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 2 numero 19;  
-atto di compravendita in data 02.05.1996 n. 99592 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 09.05.1996 ai n.ri 4092/2894, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da  
la quota di 2/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente consistenza da accertare di cui alla scheda n. 3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sui palchi ordine 1 numero 9 e ordine 1 numero 12;  
-atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118445 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4922/3400, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista dalla  
la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 1 numero 3;  
-atto di compravendita in data 30.04.1999 n.118521 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4923/3401, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da  
la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 1 numero 16;  
-atto di compravendita in data 24.04.1999 n. 118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4942/3415, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da  
la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 1 numero 13;  
-atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4943/3416, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da  
la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n. 3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 2 numero 17;  
-atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4944/3417, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da  
la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada" avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 2 numero 26;  
- atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a

Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4945/3418, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 1 numero 8;

- atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4946/3419, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 2 numero 24;

- atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4947/3420, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 2 numero 18;

- atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4948/3421, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da

la complessiva quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 1 numero 14;

- atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4949/3422, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 1 numero 4;

- atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4950/3423, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 1 numero 11;

- atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4951/3424, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da

la complessiva quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 2 numero 32;

- atto di compravendita in data 24.04.1999 n.118446 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 06.05.1999 ai n.ri 4952/3425, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da la quota di 1/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 2 numero 31;

- atto di compravendita in data 17.05.1999 n.118769 di rep. notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il giorno 20.05.1999 ai n.ri 5647/3904, compravendita con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da

proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada", avente la consistenza da accertare di cui alla scheda n.3578 del 15.12.1995. In particolare è compreso nel trasferimento ogni diritto spettante sul palco ordine 2 numero 27;

-atto di esproprio per pubblica utilità in data 20.09.1999 n.5855 di rep. della Prefettura di Mantova, trascritto a Mantova il giorno 23.04.2001 ai n.ri 5117/3371, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro

, con sede in Dosolo (MN), codice fiscale , relativo alla complessiva quota di 7/32 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN). Il Prefetto di Mantova in data 20.09.1999 prot.n.5855 di rep. n.1367 per pubblici proclami nelle forme prescritte dall'art.150 c.p.c. ha espropriato il palco n. 1 ordine primo ai signori

proprietari per 1/128 ciascuno. Palco n. 2 ordine primo espropriato ai signori proprietari per 1/128

ciascuno. Palco n. 30 ordine secondo espropriato ai signori

proprietari per 2/128 ciascuno. Palco n. 6 ordine primo espropriato ai signori

proprietari per 2/128 ciascuno. Palco n. 10 ordine primo espropriato ai signori S

proprietari per 2/128 ciascuno. Palco n. 20 ordine secondo

espropriato al signor proprietario per 4/128. Palco n. 23 ordine secondo

espropriato al signor proprietario per 4/128 con usufrutto parziale a favore

della signora All' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Dosolo che, ai sensi e per gli effetti degli articoli

1, 2 e 3 del citato decreto risulta proprietaria dell'intero immobile denominato "Teatro Sociale di Villastrada", è fatto obbligo di mantenere la destinazione dell'immobile a teatro per almeno cinquanta anni, così come previsto dall'art.13 della legge 26 luglio 1939 n. 1336;

-atto di esproprio per pubblica utilità in data 20.09.1999 n.5855 di rep. della Prefettura di Mantova, trascritto a Mantova il giorno 30.04.2001 ai n.ri 5339/3518, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro

relativo alla quota di 1/128 proprietà del mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN), consistente in edificio già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada". Trattasi di palco n. 27 ordine 2 compreso nel fabbricato già ad uso teatro denominato "Teatro Sociale di Villastrada" in località Villastrada. Ai sensi dell'art.4 del decreto che si trascrive all' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Dosolo che ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 2 e 3 del citato decreto risulta proprietaria dell'intero immobile denominato Teatro Sociale di Villastrada, è fatto obbligo di mantenere la destinazione dell'immobile a teatro per almeno cinquanta anni, così come previsto dall'art.13 della legge 26 luglio 1939 n. 1336;

3)in forza della successione di come sopra generalizzato, deceduto in data 30.05.2007, denuncia di successione registrata a Suzzara in data 17.04.2008 al n.39 Vol. 128, trascritta a Mantova il 14.10.2010 ai n.ri 13291/7991, devoluta per testamento notaio Chizzini di Viadana (MN) Rep. 18288/9980, la piena proprietà della quota intera dei mappali 196-197 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO viene devoluta a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Dosolo (MN), codice fiscale 92002870209;

4) Con atto in data 18.03.2008 n.ri 18748/10288 di rep. notaio Augusto Ghizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova il 27.03.2008 ai n.ri 4156/2474, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Dosolo (MN), codice fiscale 92002870209 ha accettato con beneficio di inventario l'eredità del defunto deceduto in data 30.05.2007.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Costituzione vincolo legale**  
Trascritto a Mantova il 10/03/1997

Reg. gen. 2264 - Reg. part. 1659

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Atto amministrativo del Ministero Beni Culturali e Ambientali con sede in Roma in data 30.11.1996 rep. n.1831, a favore del MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI con sede in Roma codice fiscale 80052760172, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Dosolo (MN), gravante limitatamente al mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/04/2022

Reg. gen. 5162 - Reg. part. 3678

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato in esecuzione, Fg.7 Mapp.196-Mapp.197, risulta regolare sotto l'aspetto urbanistico. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione ha evidenziato la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Con accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DOSOLO (MN) con mail pec del 12/07/2022 ore 13:49 per accesso agli atti e successiva mail pec di integrazione sempre per accesso agli atti del 18/07/2022 ore 13:11 e successiva mail del 27/07/2022 richiesta dal Comune per visure storiche per foglio e mappale dei beni eseguiti, il CTU è riuscito finalmente a ritirare in data 02/08/2022 i seguenti documenti dal Comune:

-Autorizzazione a eseguire lavori di manutenzione ordinaria rilasciata dal Comune di Dosolo prot. n.2037 del 01/07/1987 al Sig. \_\_\_\_\_ per l'edificio in Via XX Settembre n°32 Dosolo (MN);

-Comunicazione d'intervento di manutenzione ordinaria presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ per l'edificio in Via XX Settembre n°32 Villastrada di Dosolo in data 02 Marzo 2002 Prot. n.953 Comune di Dosolo per manutenzione ordinaria tetto e canali di gronda;

-Comunicazione di intervento di manutenzione ordinaria presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ per l'edificio in Via XX Settembre n°32 Villastrada in data 8 giugno 2004 Prot. n.3315 Comune di Dosolo per manutenzione facciata esterna e canali di gronda;

-Comunicazione di esecuzione lavori di ordinaria manutenzione presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ nella qualità di Presidente dell' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'immobile di Via XX Settembre censito al fg.7 Mapp.196-197, prot.8684 in data 3 dicembre 2008 Comune di Dosolo per lavori di rimaneggiamento del tetto e sostituzione canali di gronda nell'abitazione e nella legnaia del defunto

-Denuncia di inizio attività presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ per l'immobile in Via XX Settembre 34 Mapp.197 fg.7 Dosolo Prot.7991 del 17 Novembre 2009 Comune di Dosolo per i lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento recinzione esistente;

-Comunicazione di inizio lavori edili DIA prot.n.7991/2009 del 17/11/2009 fg.7 Mapp.197, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/04/2010 prot.2813 del 26 aprile 2010 Comune di DOSOLO, unitamente ad alcune foto, una planimetria ed una sezione della recinzione ed anche una relazione tecnica datata 17 novembre 2009 a firma del tecnico Pedrazzini Geom. Marco insieme ad un estratto di mappa del Mapp.197;

- Comunicazione di ultimazione lavori in data 20/10/2012 per la DIA prot.n.7991 del 17/11/2009 Fg.7 Mapp.197 Comune di Dosolo, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 22/12/2012 prot.n. 0007619 Comune di Dosolo, unitamente al Certificato di Collaudo finale dell'opera, "Rifacimento recinzione esistente" datato 20/10/2012 a firma del tecnico Geom. Pedrazzini Marco;

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cinema, teatro ubicato a Dosolo (MN) - via XX Settembre 8

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il TEATRO SOCIALE Mapp.209 Sub.1 confina a Nord con ragioni Mapp.210, a Est con ragioni Mapp.211, a Sud con ragioni Pubblica Via XX Settembre e a Ovest con ragioni Mapp.208 e Mapp.207, tutti i mappali sono del foglio 7 del Comune di DOSOLO (MN).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Teatro	1050,00 mq	1142,00 mq	1,00	1142,00 mq	0,00 m	T-1-2
Portico	31,50 mq	32,51 mq	0,30	9,75 mq	6,35 m	T
Terreno	950,00 mq	950,00 mq	0,10	95,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1246,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1246,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezze teatro: Altezza Foyer ml.3,05, Platea ml.8,00, Palco ml.5,50, Palchetti ml.2,05 , WC ml.2,20 , Camerini ml.2,80.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	209	1		E9				16952 €			

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Ved. bene 1

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'esterno del TEATRO SOCIALE risulta ottimo, così pure lo stato di conservazione dell'interno è ottimo impreziosito da un arredo impeccabile e da soffitti con decorazioni liberty.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso al TEATRO SOCIALE è indipendente e avviene dalla Pubblica Via XX Settembre n°8 di Villastrada di DOSOLO (MN) tramite due ingressi pedonali e carrai che immettono in un cortile esclusivo e all'ingresso del TEATRO SOCIALE.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il TEATRO SOCIALE è un fabbricato indipendente e non è soggetto a nessuna servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il TEATRO SOCIALE è un fabbricato indipendente, è inserito nel tessuto urbanistico di Villastrada a ridosso della Via XX Settembre ed è costruito in muratura di mattoni pieni come struttura portante verticale e da un solaio in latero cemento fra il piano terra ed il primo piano così pure fra il primo piano ed il secondo e da travi di legno per il tetto per le strutture portanti orizzontali mentre i solaietti dei palchetti, dei corridoi e del loggione sono composti da travetti in legno sostenuti da putrelle in ferro. Il TEATRO SOCIALE è dotato di centrale termica accessibile solo dall'esterno ed il riscaldamento è a pavimento, ha pavimentazione nel Foyer in mattonelle di cemento posate a dama, nella platea il pavimento è in legno e tutte le altre zone i pavimenti sono in mattoni in cotto, gli infissi interni sono in legno con vetri termici. Il TEATRO SOCIALE è circondato d un ampio cortile ben pavimentato e dotato di recinzione metallica su muretto in cemento con due cancelli scorrevoli per i due passi carrai sulla Via XX Settembre. Il TEATRO SOCIALE è dotato di impianto elettrico di illuminazione e di forza motrice, di impianto antintrusione e di impianto di rilevamento fumi. Il TEATRO SOCIALE è dotato di impianto idrico. Tutti gli impianti sono stati ispezionati ed autorizzati dal VV.FF. competenti per territorio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Il TEATRO SOCIALE, facente parte di una borgata di vecchie costruzioni a ridosso della Via XX Settembre, risulta libero da persone, mentre è completamente arredato per intrattenere il pubblico nei periodi di spettacolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ved. bene 1

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Costituzione vincolo legale**  
Trascritto a Mantova il 10/03/1997  
Reg. gen. 2264 - Reg. part. 1659  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Atto amministrativo del Ministero Beni Culturali e Ambientali con sede in Roma in data 30.11.1996 rep. n.1831, a favore del MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI con sede in Roma codice fiscale 80052760172, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Dosolo (MN), gravante limitatamente al mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN)
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 27/04/2022  
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 3678  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato in esecuzione, Fg.7 Mapp.209 Sub.1, risulta regolare sotto l'aspetto urbanistico. Si precisa, inoltre, che l'immobile TEATRO SOCIALE in esecuzione ha evidenziato la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Con accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DOSOLO (MN) con mail pec del 12/07/2022 ore 13:49 per accesso agli atti e successiva mail pec di integrazione sempre per accesso agli atti del 18/07/2022 ore 13:11 e successiva mail del 27/07/2022 richiesta dal Comune per visure storiche per foglio e mappale dei beni eseguiti, il CTU è riuscito finalmente a ritirare in data 02/08/2022 i seguenti documenti dal Comune:

PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE DAL COMUNE DI DOSOLO PER IL RESTAURO ED IL RECUPERO DEL TEATRO SOCIALE DI VILLASTRADA:

-D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività edilizia) prot. 8992 del 18 Dicembre 2008 presentata da

per l'

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (DOSOLO-MN) Via XX Settembre n°8 per l'esecuzione di opere di restauro del TEATRO SOCIALE, primo stralcio lavori edili;

-P.d.C (Permesso di Costruire) prot. 4629 del 14 Luglio 2011 rilasciato dal Comune di Dosolo al Sig. \_\_\_\_\_ in nome e per conto "dell' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. 6444 del 13 Ottobre 2011 presentata da \_\_\_\_\_ in nome e per conto dell' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Villastrada (DOSOLO-MN) Via XX Settembre n°8 per l'esecuzione dei lavori di restauro e ripristino del TEATRO SOCIALE DI VILLASTRADA;

-Licenza per spettacoli e trattenimenti pubblici prot.7749 del 16/12/2011 rilasciata da Comune di DOSOLO al Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante dell' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Villastrada Via XX Settembre n°8;

-AUTORIZZAZIONI RILASCIATE DALLA SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI PER IL RESTAURO ED IL RECUPERO DEL TEATRO SOCIALE DI VILLASTRADA:

- Autorizzazioni prot.4957 del 15.05.2008 rilasciato dalla Soprintendenza a \_\_\_\_\_ per conto della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Autorizzazione prot.10592 del 13/10/2009 rilasciato dalla Soprintendenza a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e all'arch. \_\_\_\_\_ Direttori dei lavori di restauro del TEATRO;

-Autorizzazione prot.5898 del 03.06.2010 rilasciata dalla Soprintendenza a Lauro GOZZI;

- Relazione Illustrativa relativa al restauro e ripristino del TEATRO SOCIALE di Villastrada Integrazione e Variante al progetto approvato. Nulla Osta della Soprintendenza Prot. n°4957 del 15.05.2008.

E' presente un vincolo legale quale:

"Costituzione vincoli legali trascritti a Mantova il giorno 10.03.1997 ai n.ri 2264/1659, in forza di atto amministrativo del Ministero Beni Culturali e Ambientali con sede in Roma in data 30.11.1996 rep. n.1831, a favore del MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIANTALI con sede in Roma, codice fiscale 80052760172, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Dosolo (MN), gravante limitatamente al mappale 209 del foglio 7 del Catasto Fabbricati di DOSOLO (MN)."

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Dosolo (MN) - via XX Settembre 32  
 Trattasi di una villa unifamiliare a tre piani fuori terra nella frazione di Villastrada del Comune di DOSOLO (MN) in Via XX Settembre n°32 inserita con altri vicini fabbricati nel contesto abitativo prospiciente la pubblica Via XX Settembre. L'accesso alla Villa risulta completamente indipendente in particolare ha due ingressi dalla pubblica Via XX Settembre, uno pedonale e uno carraio. La villa è dotata di una pertinenza quale un piccolo rustico adibito a legnaia in corpo di fabbrica staccato e posto posteriormente nel grande giardino che circonda tutta la villa. Giardino dotato di una nuova cancellata in ferro su muretto di cemento fronte strada. Tutto l'appezzamento di terreno in cui sorge la villa ammonta a mq. 1.586. La villa si compone al piano terra di vano di ingresso principale ed uno di servizio, di un salotto, di una pranzo, di una cucina, di una lavanderia e zona WC, mentre al primo piano si compone della zona notte di un corridoio con quattro camere da letto, di un ripostiglio e di un bagno e di un balcone, mentre al secondo piano è tutta zona soffitta. I vari piani sono serviti da due rampe di scale. Nel cortile sotto un grande albero, caco americano, è presente un piccolo gazebo in ferro, privo di copertura messo nel lontano 1932 come elemento decorativo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 196, Categoria A7, Graffato 197  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 378.000,00  
 L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richieste di case soprattutto in frazioni piccole e tranquille.  
 La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia si aggira sui 800,00 euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 640,00 Euro/mq.  
 Il valore così calcolato viene poi arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Dosolo (MN) - via XX Settembre 32	591,35 mq	640,00 €/mq	€ 378.464,00	100,00%	€ 378.000,00
				Valore di stima:	€ 378.000,00

Valore di stima: € 378.000,00

**Valore finale di stima: € 378.000,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Cinema, teatro ubicato a Dosolo (MN) - via XX Settembre 8  
 Trattasi di un fabbricato particolare adibito a TEATRO SOCIALE a tre piani fuori terra ed un piano interrato sito nella frazione di Villastrada del Comune di DOSOLO (MN) in Via XX Settembre n° 8 inserito con altri vicini fabbricato nel contesto abitativo prospiciente la pubblica Via XX Settembre. L'accesso al TEATRO SOCIALE risulta completamente indipendente in particolare ha due ingressi carrai che portano all'ampio cortile antistante il fabbricato entrambi posti sulla attigua Via XX Settembre. Il TEATRO SOCIALE è stato edificato nei primi anni del 1900 ed inaugurato nel 1910. Il TEATRO SOCIALE si compone di un ampio cortile esclusivo che circonda tutto il fabbricato, l'ingresso al TEATRO SOCIALE

è monumentale ed avviene da un porticato sostenuto da eleganti colonne, all'interno c'è un'ampia FOYER, una biglietteria e un guardaroba. Superata la FOYER, c'è il TEATRO vero e proprio composto da una platea al piano terra prospiciente il palco di esibizione degli spettacoli, quali varietà, commedie dialettali ecc ecc, circondato da 16 palchetti, 8 per lato. Così anche al primo piano ci sono 16 palchetti, 8 per lato, più il palco reale al centro dei 16 palchetti. Immane il loggione al secondo piano. Idonee scale sia sul lato destro che sinistro della platea conducono ai vari piani, e qui nella zona scale ci sono anche i servizi igienici WC per gli spettatori. Sono presenti al piano terra ed al piano interrato i camerini per gli artisti, ovviamente muniti di servizi igienici WC. E' incredibile come la frazione di Villastrada, i cui abitanti sono 869 circa, abbia un TEATRO SOCIALE e soprattutto così bello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 209, Sub. 1, Categoria E9

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

Valore di stima del bene: € 1.196.000,00

L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato che il valore del TEATRO SOCIALE non è solo economico ma soprattutto sociale, inteso come ciò che rappresenta la sua esistenza per tutta la società. Inoltre il sottoscritto CTU, preso atto che il TEATRO SOCIALE è stato ristrutturato completamente e portato al suo nuovo splendore nel 2011, preso atto del CONTRATTO DI APPALTO steso fra il Committente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'appaltatore Geom. steso in data 28 Aprile 2009

e preso atto del CERTIFICATO di REGOLARE ESECUZIONE datato 11.12.2013, dove si evince il totale importo di Progetto ammontante a euro 2.491.075,82, documenti qui allegati, preso atto delle economicamente gravose verifiche che il TEATRO SOCIALE necessita per mantenere la funzionalità degli impianti per la sicurezza degli spettatori e del personale di servizio nei periodi di spettacolo, verifiche da farsi anche se il TEATRO SOCIALE rimane chiuso al pubblico per un certo periodo di tempo onde consentire alla successiva apertura la sua funzionalità in sicurezza, quali:

- Verifiche trimestrali: Pompa antincendio e gruppo elettrogeno;
- Verifiche semestrali: sensori di rilevamento fumi e calore, verifiche degli estintori, verifiche delle manichette antincendio e verifiche della funzionalità delle porte delle vie di fuga;
- Verifiche annuali: Gruppo di continuità per impianto elettrico, verifica del sistema di movimento scene, verifica scadenza estintori;
- Verifiche biennali: controllo impianto elettrico e verifica funzionalità dispersori di messe a terra.

La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia si aggira sui 1.200,00 euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 960,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cinema, teatro Dosolo (MN) - via XX Settembre 8	1246,75 mq	960,00 €/mq	€ 1.196.880,00	100,00%	€ 1.196.000,00
				Valore di stima:	€ 1.196.000,00

Valore di stima: € 1.196.000,00

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Mancato guadagno	20,00	%
Commerciabilità immobile	20,00	%

**Valore finale di stima: € 717.000,00**

Si applicano due coefficienti riduttivi che tengono conto dell'attuale situazione di mercato e della commerciabilità dell'immobile.

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 15/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Arvati Luciano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1) Raccomandata A.R.1) datata 11/07/2022 spedita dal CTU all'esecutato;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2) Raccomandata dell'11/07/2022 inviata all'esecutato è tornata al CTU per compiuta giacenza;
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n°3) Visure catastali in data 28/06/2022;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4) Domanda di accesso agli atti del CTU in data 12/07/2022 e 18/07/2022 al Sindaco del Comune di DOSOLO (MN);
- ✓ Concessione edilizia - Allegato n°5) Documenti rilasciati dal Comune di DOSOLO (MN) inerenti i beni immobili eseguiti, quali n°5A) Villa Unifamiliare e n°5B) Teatro Sociale di Villastrada;
- ✓ Foto - Allegato n°6) n°40 fotografie dei beni eseguiti scattate dal CTU nei sopralluoghi del 20/07/2022 e del 02/08/2022, quali n°6A) Villa Unifamiliare e 6B) Teatro Sociale di Villastrada;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7) Istanza del CTU in data 31/07/2022 al G.E. per autorizzazione all'accatastamento con relativa autorizzazione del Giudice Esecutore in data 10/08/2022;
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n°8) Visure catastali aggiornate in data 22/09/2022;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9) Scheda di controllo dell'Avvocato della SO.VE.MO. SRL;

- ✓ Altri allegati - Allegato n°10) Invio delle planimetrie dei fabbricati eseguiti alla SO.VE.MO. SRL unitamente alla lettera del CTU di convocazione sopralluogo presso i beni eseguiti;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°11) Non è stato possibile alla Dott.ssa Chiara Sarzi Sartori, funzionaria SO.VE.MO. SRL assistere il CTU nei due sopralluoghi del 20/07/2022 per impegni e del 02/08/2022 per motivi di salute;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°12) Certificato di Regolare esecuzione e Contratto di appalto per i lavori di ristrutturazione del TEATRO SOCIALE.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Dosolo (MN) - via XX Settembre 32  
Trattasi di una villa unifamiliare a tre piani fuori terra nella frazione di Villastrada del Comune di DOSOLO (MN) in Via XX Settembre n°32 inserita con altri vicini fabbricati nel contesto abitativo prospiciente la pubblica Via XX Settembre. L'accesso alla Villa risulta completamente indipendente in particolare ha due ingressi dalla pubblica Via XX Settembre, uno pedonale e uno carraio. La villa è dotata di una pertinenza quale un piccolo rustico adibito a legnaia in corpo di fabbrica staccato e posto posteriormente nel grande giardino che circonda tutta la villa. Giardino dotato di una nuova cancellata in ferro su muretto di cemento fronte strada. Tutto l'appezzamento di terreno in cui sorge la villa ammonta a mq. 1.586. La villa si compone al piano terra di vano di ingresso principale ed uno di servizio, di un salotto, di una pranzo, di una cucina, di una lavanderia e zona WC, mentre al primo piano si compone della zona notte di un corridoio con quattro camere da letto, di un ripostiglio e di un bagno e di un balcone, mentre al secondo piano è tutta zona soffitta. I vari piani sono serviti da due rampe di scale. Nel cortile sotto un grande albero, caco americano, è presente un piccolo gazebo in ferro, privo di copertura messo nel lontano 1932 come elemento decorativo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 196, Categoria A7, Graffato 197 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato in esecuzione, Fg.7 Mapp.196-Mapp.197, risulta regolare sotto l'aspetto urbanistico. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione ha evidenziato la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

**Prezzo base d'asta: € 378.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Cinema, teatro ubicato a Dosolo (MN) - via XX Settembre 8  
Trattasi di un fabbricato particolare adibito a TEATRO SOCIALE a tre piani fuori terra ed un piano interrato sito nella frazione di Villastrada del Comune di DOSOLO (MN) in Via XX Settembre n° 8 inserito con altri vicini fabbricato nel contesto abitativo prospiciente la pubblica Via XX Settembre. L'accesso al TEATRO SOCIALE risulta completamente indipendente in particolare ha due ingressi carrai che portano all'ampio cortile antistante il fabbricato entrambi posti sulla attigua Via XX Settembre. Il TEATRO SOCIALE è stato edificato nei primi anni del 1900 ed inaugurato nel 1910. Il TEATRO SOCIALE si compone di un ampio cortile esclusivo che circonda tutto il fabbricato, l'ingresso al TEATRO SOCIALE è monumentale ed avviene da un porticato sostenuto da eleganti colonne, all'interno c'è un'ampia FOYER, una biglietteria e un guardaroba. Superata la FOYER, c'è il TEATRO vero e proprio composto da una platea al piano terra prospiciente il palco di esibizione degli spettacoli, quali varietà, commedie dialettali ecc ecc, circondato da 16 palchetti, 8 per lato. Così anche al primo piano ci sono 16 palchetti, 8 per lato, più il palco reale al centro dei 16 palchetti. Immane il loggione al secondo piano. Idonee scale sia sul lato destro che sinistro della platea conducono ai vari piani, e qui nella zona scale ci sono anche i servizi igienici WC per gli spettatori. Sono presenti al piano terra ed al piano interrato i camerini per gli artisti, ovviamente muniti di servizi igienici WC. E' incredibile come la frazione di Villastrada, i cui abitanti sono 869 circa, abbia un TEATRO SOCIALE e soprattutto così bello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 209, Sub. 1, Categoria E9 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato in esecuzione, Fg.7 Mapp.209 Sub.1, risulta regolare sotto l'aspetto urbanistico. Si precisa, inoltre, che l'immobile TEATRO

SOCIALE in esecuzione ha evidenziato la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

**Prezzo base d'asta: € 717.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 378.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Dosolo (MN) - via XX Settembre 32		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 196, Categoria A7, Graffato 197	<b>Superficie</b>	591,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La Villa si presenta in ottime condizioni dall'esterno, mentre all'interno abbisogna di ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una villa unifamiliare a tre piani fuori terra nella frazione di Villastrada del Comune di DOSOLO (MN) in Via XX Settembre n°32 inserita con altri vicini fabbricati nel contesto abitativo prospiciente la pubblica Via XX Settembre. L'accesso alla Villa risulta completamente indipendente in particolare ha due ingressi dalla pubblica Via XX Settembre, uno pedonale e uno carraio. La villa è dotata di una pertinenza quale un piccolo rustico adibito a legnaia in corpo di fabbrica staccato e posto posteriormente nel grande giardino che circonda tutta la villa. Giardino dotato di una nuova cancellata in ferro su muretto di cemento fronte strada. Tutto l'appezzamento di terreno in cui sorge la villa ammonta a mq. 1.586. La villa si compone al piano terra di vano di ingresso principale ed uno di servizio, di un salotto, di una pranzo, di una cucina, di una lavanderia e zona WC, mentre al primo piano si compone della zona notte di un corridoio con quattro camere da letto, di un ripostiglio e di un bagno e di un balcone, mentre al secondo piano è tutta zona soffitta. I vari piani sono serviti da due rampe di scale. Nel cortile sotto un grande albero, caco americano, è presente un piccolo gazebo in ferro, privo di copertura messo nel lontano 1932 come elemento decorativo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 717.000,00**

---

<b>Bene N° 2 - Cinema, teatro</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Dosolo (MN) - via XX Settembre 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cinema, teatro Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 209, Sub. 1, Categoria E9	<b>Superficie</b>	1246,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'esterno del TEATRO SOCIALE risulta ottimo, così pure lo stato di conservazione dell'interno è ottimo impreziosito da un arredo impeccabile e da soffitti con decorazioni liberty.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato particolare adibito a TEATRO SOCIALE a tre piani fuori terra ed un piano interrato sito nella frazione di Villastrada del Comune di DOSOLO (MN) in Via XX Settembre n° 8 inserito con altri vicini fabbricato nel contesto abitativo prospiciente la pubblica Via XX Settembre. L'accesso al TEATRO SOCIALE risulta completamente indipendente in particolare ha due ingressi carrai che portano		

	<p>all'ampio cortile antistante il fabbricato entrambi posti sulla attigua Via XX Settembre. Il TEATRO SOCIALE è stato edificato nei primi anni del 1900 ed inaugurato nel 1910. Il TEATRO SOCIALE si compone di un ampio cortile esclusivo che circonda tutto il fabbricato, l'ingresso al TEATRO SOCIALE è monumentale ed avviene da un porticato sostenuto da eleganti colonne, all'interno c'è un'ampia FOYER, una biglietteria e un guardaroba. Superata la FOYER, c'è il TEATRO vero e proprio composto da una platea al piano terra prospiciente il palco di esibizione degli spettacoli, quali varietà, commedie dialettali ecc ecc, circondato da 16 palchetti, 8 per lato. Così anche al primo piano ci sono 16 palchetti, 8 per lato, più il palco reale al centro dei 16 palchetti. Immane il loggione al secondo piano. Idonee scale sia sul lato destro che sinistro della platea conducono ai vari piani, e qui nella zona scale ci sono anche i servizi igienici WC per gli spettatori. Sono presenti al piano terra ed al piano interrato i camerini per gli artisti, ovviamente muniti di servizi igienici WC. E' incredibile come la frazione di Villastrada, i cui abitanti sono 869 circa, abbia un TEATRO SOCIALE e soprattutto così bello.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A DOSOLO (MN) - VIA XX SETTEMBRE 32

---

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 27/04/2022  
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 3678  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - CINEMA, TEATRO UBICATO A DOSOLO (MN) - VIA XX SETTEMBRE 8

---

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 27/04/2022  
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 3678  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*