

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lui Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12



## INCARICO

---

In data 19/11/2025, il sottoscritto Arch. Lui Alessandro, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro@studioluiipoltronieri.com, PEC alessandro.lui@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Stazione Frassino n. 26, piano S1 - 2 (Coord. Geografiche: 45.152068666173896, 10.833494100415805)

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, con accesso da Strada Stazione Frassino attraverso area cortiva comune e parti comuni condominiali, consta di un appartamento di tipo economico posto al secondo piano (terzo fuori terra) di una palazzina residenziale condominiale, con cantina di pertinenza nel seminterrato dell'edificio.

L'abitazione si compone di: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, accessorio/veranda stagionale, disbrigo, bagno, due camere da letto.

Si precisa che il fabbricato è privo di ascensore.

In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue:

"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. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specifiche ipotesi, (...) per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettato ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento).

L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento.

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

1. 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.

1. 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 (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



In data 04/02/2026 il CTU ha compiuto sopralluogo al bene oggetto di espropriazione con l'ausilio del personale IVG SOVEMO, alla presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in veste di Amministratore di sostegno, accompagnata da tecnico di fiducia a tutela dell'esecutato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Stazione Frassino n. 26, piano S1 - 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

- il creditore procedente ha depositato N.1 certificato di trascrizione (Nota di trascrizione del pignoramento);
- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato risultano depositati agli atti;

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente perito ha quindi provveduto a richiederlo e ad allegarlo in All. 6 di CTU.

## 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 bene pignorato di cui al Lotto Unico, identificato al NCEU del Comune di Mantova al Fg. 71 mapp. 164/7, risulta in proprietà all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mantova il 04/08/1977, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in forza di atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Chizzini Augusto del 17/05/2018 Rep. n.ri 39853/25209, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 25/05/2018 ai nn. 6671 R.G. e 4244 R.P.

Regime patrimoniale

L'esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mantova il 04/08/1977, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è celibe.



Si osserva che, da Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Mantova in data 13/02/2026,

PALMIERI Massimo (Intestatario Scheda di Famiglia)

Nato a Mantova (MN) il 04/08/1977 Atto n. 841 parte 1/A

Iscritto dalla nascita, residente in Strada Stazione Frassino n. 26;

Ospita in foglio di famiglia separato dal 30/09/2025:

KAHATAPITI KANKANAMALAGE HASANTHA (Intestataria Scheda di Famiglia)

Nata a Ragama (Sri Lanka) il 31/03/1985 Atto n. --- parte----

Iscritta dal 30/09/2025 per immigrazione dallo Sri Lanka, residente in Strada Stazione Frassino n. 26.

## CONFINI

L'unità immobiliare è confinante, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

### Appartamento

con vano scala condominiale comune (sub. 10) e altre ragioni, con vuoto su area cortiva comune, con vuoto su area cortiva comune, ancora con vuoto su area cortiva comune ed altre ragioni e come meglio in mappa e di fatto;

### Cantina

con vano scala comune e corridoio comune (sub. 10), con terrapieno / area cortiva comune, con parti comuni condominiali (sub. 10) e ragioni sub. 2, ancora con parti comuni condominiali (sub. 10) e come meglio in mappa e di fatto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento p. 2	69,00 mq	81,20 mq	1	81,20 mq	3,00 m	2
Balcone	6,20 mq	6,20 mq	0,30	1,86 mq	3,00 m	2
Cantina	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	2,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si ritiene che l'unità immobiliare di cui al presente lotto (appartamento con cantina) non sia comodamente divisibile; infatti, le sue caratteristiche tipologiche e distributive renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento, il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tale bene.

All'atto di notifica del pignoramento - come attestato dalla Certificazione notarile agli atti, il bene oggetto di stima (appartamento con cantina) era nella titolarità dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mantova il 04/08/1977, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in forza di atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Chizzini Augusto del 17/05/2018 Rep. n.ri 39853/25209, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 25/05/2018 ai nn. 6671 R.G. e 4244 R.P.

Si precisa, infine, che la consistenza esposta è da ritenersi comprensiva della proporzionale quota di parti comuni condominiali (incidenza condominiale).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	164	7		A3	3	5.5	87,00 mq	426,08 €	S1 - 2	

### Corrispondenza catastale

Per l'immobile di cui al Lotto unico è stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

In occasione del sopralluogo il CTU riscontrava inoltre la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa, che costituisce porzione di una palazzina edificata ante 01/09/1967, è caratterizzata da finiture di tipo economico e da uno stato di manutenzione mediocre.

I serramenti interni ed esterni (a meno di quello del bagno, più recente) sono da revisionare e/o sostituire; una delle pareti del bagno è danneggiata (manca limitata porzione del rivestimento in corrispondenza di un buco nel muro); l'u.i. deve essere ritinteggiata all'interno; pavimenti e rivestimenti di cucina e bagno sono di bassa qualità e in condizioni non ottimali, gli altri pavimenti (in graniglia) sono datati; non si hanno elementi per valutare le condizioni della copertura.



Non si esclude che gli impianti termico (caldaia, termosifoni), elettrico e idrico esistenti, di formazione non recente, possano richiedere adeguamenti alla normativa vigente.

L'impianto di raffrescamento presente nel soggiorno (split), secondo quanto accertato, non funziona.

Lo stato di manutenzione della cantina, come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1 è piuttosto carente, in particolare, si evidenziano problemi di umidità alle pareti.

Lo stato delle parti comuni esterne e interne all'edificio risulta sufficientemente mantenuto.

## PARTI COMUNI

L'appartamento con cantina oggetto di stima (NCEU Comune di Mantova Fg. 71 mapp. 164/7) fa parte di una palazzina residenziale condominiale; come illustrato nell'elaborato planimetrico aggiornato del complesso immobiliare in All. 3, costituisce Bene Comune Non Censibile:

- Fg. 71 part. 164/10, Strada Stazione Frassino, Piani S1, T, 1, 2, B.C.N.C. (VANO SCALA, VANO CICLI E MOTOCICLI E VANO CALDAIA) COMUNE A TUTTE LE UIU DEL MAPP.164.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima consta di un appartamento di tipo economico posto al secondo piano (terzo fuori terra) di una palazzina residenziale condominiale, con cantina di pertinenza nel seminterrato dell'edificio.

Come attestato nel Verbale di Collaudo Statico, la struttura della palazzina (edificata prima del 2 settembre 1967) consta di: "Fondazioni in calcestruzzo semplice per i muri perimetrali, armato per la pilastrata di spina. Balconi e scale in cemento armato. Solai in laterizio e c.a. gettati in opera. Tetto in cemento armato e SAP" (Solaio Autoportante in laterocemento). Il fabbricato è privo di ascensore.

L'abitazione in esame - esposta a Est, Sud e Ovest - si compone di: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, accessorio/veranda stagionale, disbrigo, bagno, due camere da letto. L'altezza interna è di ml. 3,00 circa.



L'alloggio, caratterizzato da finiture di tipo economico, ha pareti intonacate e dipinte; pavimenti in mattonelle di graniglia e piastrelle di ceramica (in cucina e bagno); doppi serramenti con avvolgibili (tapparelle) in soggiorno e nelle due camere da letto (in alluminio verso l'esterno e in legno con vetro semplice verso l'interno), serramenti semplici in bagno e cucina, veranda con struttura in alluminio. Le porte sono in legno tinto noce; una porta a due ante, con specchiature in vetro e sopra luce, separa l'ingresso dalla zona notte.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è mediocre: i serramenti interni ed esterni (a meno di quello del bagno, più recente) sono da revisionare e/o sostituire; una delle pareti del bagno è danneggiata (manca limitata porzione del rivestimento in corrispondenza di un buco nel muro); l'appartamento deve essere ritinteggiato; pavimenti e rivestimenti di cucina e bagno sono di bassa qualità e in condizioni non ottimali, gli altri pavimenti (in graniglia) sono datati; non si hanno elementi per valutare le condizioni della copertura del fabbricato.

L'appartamento è termoautonomo. Non si esclude che gli impianti termico (caldaia, termosifoni), elettrico e idrico esistenti, di formazione non recente, possano richiedere adeguamenti alla normativa vigente.

L'impianto di raffrescamento presente nel soggiorno (split), secondo quanto accertato, non funziona.

La cantina, al piano seminterrato, con accesso da parti comuni condominiali, consta di un vano con pareti e soffitto intonacati e dipinti, pavimento in battuto di calcestruzzo, provvisto di punto luce, illuminato e areato da finestrello alto. L'altezza interna è di ml. 2.30 circa.

Lo stato di manutenzione della cantina, come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1 è piuttosto carente, in particolare, si evidenziano problemi di umidità alle pareti.

Lo stato delle parti comuni esterne e interne all'edificio risulta sufficientemente mantenuto.

L'edificio è allacciato all'acquedotto e alla fognatura comunali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare pignorata al momento del sopralluogo risultava occupata dall'esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mantova (MN) il 04/08/1977, proprietario per diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'appartamento con cantina in esame.

Da Certificato di Residenza Storico rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Mantova, il debitore risulta residente in Strada Stazione Frassino n. 26 dal 02/12/2016.

Si osserva che da Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Mantova risulta che

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Intestataro Scheda di Famiglia)

Nato a Mantova (MN) il 04/08/1977 Atto n. 841 parte 1/A

Iscritto dalla nascita, residente in Strada Stazione Frassino n. 26.

Ospita in foglio di famiglia separato dal 30/09/2025:



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Intestataria Scheda di Famiglia)

Nata a Ragama (Sri Lanka) il 31/03/1985 Atto n. --- parte----

Iscritta dal 30/09/2025 per immigrazione dallo Sri Lanka, residente in Strada Stazione Frassino n. 26.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lubrano di Ricco Luca	28/06/2001	38492	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/07/2001	8420	5537
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iervolino Giuseppe	25/02/2008	1380	772
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/02/2008	2886	1661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chizzini Augusto	17/05/2018	39853	25209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/05/2018	6671	4244
		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.

Copia dell'atto di provenienza (come fornita dall'esecutato) è inserita in All. 5.

Si rimanda ai capitoli "Formalità pregiudizievoli" e "Vincoli od oneri condominiali" per formalità, oneri e vincoli gravanti sul bene pignorato.

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 25/05/2018  
Reg. gen. 6672 - Reg. part. 942  
Importo: € 97.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 65.000,00  
Rogante: Augusto Chizzini  
Data: 17/05/2018  
Note: Formalità a carico dell'esecutato per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Fg. 71 mapp. 164 sub. 7.

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 23/10/2025  
Reg. gen. 14158 - Reg. part. 9837  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Note: Formalità a carico dell'esecutato per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Fg. 71 mapp. 164 sub. 7.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato del quale il compendio pignorato costituisce porzione da Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova è compreso nell'ambito dei "TESSUTI CONSOLIDATI ESTERNI AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - AREE RESIDENZIALI (Art. D19). Si riporta di seguito estratto delle NTA di PGT: "NTA di PGT - Art. D19 - Aree residenziali".

### Art. D19 - Aree residenziali

19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 0,75 mq./mq.;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Soprintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

## 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. L'immobile risulta agibile.

Il bene pignorato costituisce porzione di edificio residenziale costruito in forza di:

- Licenza di costruzione P.G. n. 4426 del 28/10/1958 rilasciata dal Sindaco di Mantova a Società EDISON - Gestione INA-CASA - Società Elettrica Bresciana - per la COSTRUZIONE DI OTTO EDIFICI INA CASA IN ZONA VIRGILIANA DI FRASSINO;

- Dichiarazione di Abitabilità del 23/07/1960;

- Sanatoria Opere Edilizie Abusive Rif. Pratica 4228 Prot. 87/008413; Rif. Pratica Condono Edilizio 04228, N. Ministeriale 0751308508; Bernardelli Rubes, SANATORIA ABUSI IN STRADA STAZIONE FRASSINO 26 Concessione in Sanatoria n. 2966/1 del 19/06/1995.



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

In atto di provenienza (atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Chizzini Augusto del 17/05/2018 Rep. n.ri 39853/25209, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 25/05/2018 ai nn. 6671 R.G. e 4244 R.P.) viene menzionata l'esistenza di APE, ora scaduto.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'Archivio Storico e l'Archivio di Deposito del Comune di Mantova con lo stato di fatto del bene oggetto di stima, il CTU riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Data l'edificazione non recente del complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte, non si esclude la necessità di adeguamento e/o sostituzione degli impianti presenti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di stima consta di un appartamento di tipo economico, termoautonomo, posto al secondo piano (terzo fuori terra) di una palazzina residenziale condominiale, con cantina di pertinenza nel seminterrato dell'edificio.

Per quanto è stato possibile verificare e come dichiarato dall'esecutato, attualmente la palazzina è priva di amministratore condominiale.

Non sono noti oneri condominiali presenti e/o pregressi.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Stazione Frassino n. 26, piano S1 - 2  
L'unità immobiliare oggetto di stima, con accesso da Strada Stazione Frassino attraverso area cortiva comune e parti comuni condominiali, consta di un appartamento di tipo economico posto al secondo piano (terzo fuori terra) di una palazzina residenziale condominiale, con cantina di pertinenza nel seminterrato dell'edificio. L'abitazione si compone di: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, accessorio/veranda stagionale, disbrigo, bagno, due camere da letto. Si precisa che il fabbricato è privo di ascensore. In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue: "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. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specifiche ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettato ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento). L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento. Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. 1. 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. 1. 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 (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 164, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 43.530,00  
La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

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

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

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

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

Il valore unitario di 500 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile (abitazione di tipo economico) e della vetustà.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Via Stazione Frassino n. 26, piano S1 - 2	87,06 mq	500,00 €/mq	€ 43.530,00	100,00%	€ 43.530,00
				Valore di stima:	€ 43.530,00

Valore di stima: € 43.530,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

**Valore finale di stima: € 34.800,00**

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di € 43.530,00 relativo alla proprietà in carico all'esecutato.

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

- per lo stato d'uso e manutenzione: la percentuale di abbattimento del 10% proposta tiene prudenzialmente conto dello stato di manutenzione già descritto nella relazione peritale (vd. capitolo: "Stato conservativo");
- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata e date le caratteristiche del compendio immobiliare, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%;

In forza dei deprezzamenti applicati si è ottenuto un Valore finale di stima di € 34.824,00 arrotondati a € 34.800,00 (diconsi Euro trentaquattromilaottocento virgola zerozero).

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, non sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per oneri di regolarizzazione urbanistica per le motivazioni espresse nel capitolo: "Regolarità edilizia";
- per spese condominiali insolute: in assenza di amministratore non è dato sapere se ci siano spese inevase dalla proprietà;
- 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 in proposito il capitolo relativo alla Titolarità del bene pignorato;
- per lo stato di occupazione.



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 04/03/2026

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE ALLEGATI
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - VALORI IMMOBILIARI OMI I SEMESTRE 2025
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL3 - VISURA, ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIA
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - ALL4 - PGT COMUNE DI MN + ATTI AUTORIZZATIVI
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL6 - DOC ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTALI

