TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moffa Rosanna, nell'Esecuzione Immobiliare 260/2024 del R.G.E. promossa da

... omissis...

contro

... omissis...

Giudice Esecutore: **dottoressa Francesca Arrigoni**
Consulente Tecnico d'Ufficio **architetto Rosanna Moffa** iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti (OAPP) della Provincia di Mantova al n. 918 - iscritta all'albo dei CTU del giudice al n. 795



PERIZIA OSCURATA

dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Abitazione in via Paralupa n. 75 a Viadana (MN) - fg 102 mappale 667 sub 1 e quota indivisa di 1/15 della piazza-parcheggio in via Paralupa - fg 102 mappale 661

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

Mantova, lì 19 aprile 2026

Il CTU

architetto Rosanna Moffa

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 4
Bene N° 2 – QUOTA INDIVISA DI 1/15 DI Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa 7
Lotto Unico 7
Completezza documentazione ex art. 567 7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 7
Bene N° 2 - quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa 7
Titolarità 8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 8
Bene N° 2 - quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa 8
Confini 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 9
Bene N° 2 - quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa 9
Consistenza 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 9
Bene N° 2 - quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa 10
Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 10
Bene N° 2 - quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa 11
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 12
Bene N° 2 - quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 12
Bene N° 2 - quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa 12
Formalità pregiudizievoli 13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 13
Normativa urbanistica 14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 14
Bene N° 2 - quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa 14

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

Regolarità edilizia 14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 14
Stima / Formazione lotti 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 260/2024 del R.G.E. 21
Lotto Unico 21

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

INCARICO

All'udienza del 03/02/2025, il sottoscritto Arch. Moffa Rosanna, con studio in Via Virgilio, 7 - 46100 - Mantova (MN), email rosannamoffa@gmail.com, PEC rosanna.moffa@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75
- **Bene N° 2** – quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da una villetta inserita nella posizione centrale di un edificio trifamiliare sito in via Paralupa n. 75 a Viadana risalente al 2007.
L'abitazione si sviluppa su piano terra, piano primo e soffitta e presenta due spazi cortivi esterni, rispettivamente sul fronte e sul retro della casa.

Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue:

catasto fabbricati	fg 102	mappale	667	categoria A2	7,5 vani
catasto terreni	fg 102	mappale	667	consistenza	are 1 e centiare 66

Si precisa che la identificazione al catasto terreni del bene pignorato non è necessaria in quanto l'abitazione in mappa risulta graffata all'area esterna di pertinenza e pertanto l'identificazione al catasto urbano-fabbricati identifica il bene nella sua interezza.

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e le tavole di progetto consistenti in:

rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria di progetto:
al piano terra
•la parete del bagno presenta la posizione della porta scorrevole in posizione diversa e simmetrica rispetto a quella riportata in planimetria
•non sono indicati due volumi di arredo quali il camino nella zona giorno e il frigorifero nella zona cucina inseriti in due posizioni angolari
al piano secondo/soffitta:
•la stanza a sinistra della scala è separata da una parete con porta di ingresso.
•di fronte alla scala è presente un sottotetto non riportato nelle planimetrie di progetto e catastale con altezza media di 110 cm).
•le altezze del piano soffitta misurate nelle posizioni di colmo del tetto e sui due lati esterni sono leggermente diverse da quelle indicate nella planimetria catastale e di progetto edilizio. Si differenziano per pochi centimetri, circa 3 – 4 cm, ma in fase di revisione della planimetria catastale sono stati inseriti i valori aggiornati.
•la scala in legno nel tratto che conduce al piano soffitta presenta due gradini in meno nella posizione angolare

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

di cambio rampa.
•la soffitta indicata come "soffitta inabitabile" nelle tavole di progetto e come "soffitta" nella planimetria catastale, allo stato dei luoghi si compone di due locali e risulta completa di tutte le finiture edilizie e degli impianti elettrici e termici ed è arredata come spazio abitabile.

Si è proceduto pertanto a correggere e aggiornare la planimetria catastale dell'abitazione attraverso la redazione di un DOCFA ai fini della vendita del bene pignorato.

L'identificazione catastale aggiornata del bene oggetto di esecuzione è la seguente:

fg 102mappale 667sub 1categoria A27,5 vani

Rispetto alle difformità dello stato attuale con le tavole del progetto edilizio si approfondirà più avanti nel paragrafo dedicato a tale tema.

Descrizione

Distribuzione interna
Dalla via pubblica un cancello carraio e uno pedonale accedono ad un piccolo spazio cortivo di pertinenza che si sviluppa davanti alla casa sul fronte principale a est. La porta di ingresso dell'abitazione conduce in una ampia zona giorno che si sviluppa in sala da pranzo e soggiorno affaccianti sul fronte principale della casa a est con finestra e porta finestra per aero illuminare il grande ambiente. In fondo la cucina affaccia ad ovest con una porta finestra nel cortile esterno posto sul retro della casa. La zona cucina è articolata con una penisola in muratura che ruota intorno allo spazio di preparazione dei cibi con una cappa sempre in muratura. A lato della cucina è presente un bagno cieco e un locale lavanderia che con porta finestra affaccia nel cortile sul retro.

La scala che conduce al piano primo è una struttura in cemento con pedate e balaustra in legno. Il tratto di scala che dal piano primo porta alla soffitta è invece una scala interamente in legno.
Al piano primo si trova una camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno dotato di doccia. La camera e il bagno prospettano, rispettivamente con finestra e porta finestra, sul fronte a est. La camera da letto singola e un secondo bagno dotato di doccia e ampia vasca idromassaggio affacciano invece con due finestre sul fronte ovest.
La scala in legno conduce infine nella soffitta dove ci sono due ambienti: il primo aperto sul vano scala con finestra di dimensioni cm 80 x 60 che affaccia sul lato est e un secondo ambiente a sinistra della scala, separato con una parete e una porta di ingresso, che è dotato di una finestra di dimensioni cm 80 x 81 che affaccia sul lato ovest. Di fronte all'arrivo della scala una porticina in legno a due ante accede ad un piccolo locale sottotetto di deposito di altezza media pari a 110 cm (h max 136 – h minima 84).
La soffitta nel progetto edilizio è definita come "soffitta non abitabile" con una altezza media pari a m 230 partendo da una altezza di 180. Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo l'altezza media dei due locali della soffitta è di m 2,04 h media nella stanza a destra della scala e di m 2,11 h media nel locale a sinistra della scala.

Tipologia costruttiva, finiture e impianti
La palazzina è stata costruita in muratura con solai in latero cemento; struttura del tetto basso in latero cemento con copertura realizzata in tegole di cemento. La struttura del tetto alta è realizzata invece in legno trattato (travi, travetti e assito) con copertura in tegole di cemento. Le pareti esterne sono dotate di cappotto di isolamento dello spessore di cm 5 compreso di intonaco tirato al civile. Tinteggiatura e rivestimento esterno al quarzo.

Nell'appartamento le pareti e il soffitto sono tinteggiate in colori chiari tra il beige e il giallo.
I pavimenti sono di varia tipologia: nei locali al piano terra sono presenti mattonelle in monocottura color cotto, al piano primo e nella soffitta le mattonelle sempre in monocottura sono di colore beige. Il bagno al piano terra

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

ha un pavimento di colore verde chiaro e rivestimento bianco. Il bagno della camera da letto ha rivestimenti di colore beige-rosa alle pareti e beige nel pavimento. Nel bagno grande al primo piano il pavimento è colore marrone e il rivestimento è sui toni del beige. I sanitari sono tutti di colore bianco.
I pavimenti della casa sono tutti posati in diagonale.
Il balcone al piano primo è pavimentato con piccole piastrelle rettangolari in gres di colore grigio.
I battiscopa sono simili ai pavimenti per materiali e colore.
La scala è in legno nelle pedate e nella balaustra.

I serramenti esterni sono in legno color noce con vetro camera e di buona finitura. Gli scuri esterni sono in alluminio tinteggiati nel colore dei serramenti. Tutti i serramenti sono dotati di zanzariere. Le due finestrelle della soffitta non sono dotate di scuri esterni.
Le porte interne sono in legno tamburate color noce e quelle dei due servizi igienici (piano terra e primo) sono scorrevoli.
La porta di ingresso all'appartamento è un portoncino in legno color noce in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno colore noce anche all'interno.

Il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria è garantito da una caldaia murale alimentata a gas metano posizionata nel locale lavanderia al piano terra. I corpi radianti sono in ghisa. Il bagno della camera da letto è riscaldato con termoarredo.
Tutti gli impianti, termico, idrico e sanitario, ed elettrico sono coevi all'abitazione.
L'appartamento è predisposto per un impianto di climatizzazione estiva in quanto sul balcone al piano primo sono presenti i canali per l'impianto e nelle due camere da letto al piano primo è presente la posizione dei terminali. Manca però la macchina esterna e gli split interni dell'impianto di condizionamento.
L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia.
L'abitazione è allacciata alla pubblica fognatura, all'acquedotto comunale e al gasdotto.

Spazi esterni
L'abitazione è dotata di due spazi esterni di pertinenza, uno sul fronte principale e uno sul retro della casa.
Nel cortile antistante l'abitazione il vialetto pedonale, l'accesso carraio e il marciapiede contro l'abitazione è pavimentato in palladiana di porfido.
Nel cortile sul retro il marciapiede che confina con l'abitazione e conduce al cancelletto pedonale è pavimentato sempre con palladiana di porfido. Vi è poi una zona a verde e uno spazio in ghiaia.
I cancelli pedonali e carrai sono in acciaio zincato. Nel cortile di ingresso è presente una piccola palma e un albero sempre verde. Nel cortile sul retro ci sono due alberi di medio fusto di cui una palma.
La casa non è dotata di autorimessa ma soltanto di un posto auto esterno nell'area cortiva di pertinenza antistante l'abitazione.

Stato di conservazione
Lo stato di conservazione dell'abitazione è abbastanza buono stante il fatto che la costruzione risale al 2007 e l'immobile è abbastanza manutenuto.
In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune criticità. Al piano terra, nella cucina e nella sala, sono stati rilevati alcuni fenomeni di umidità di risalita capillare che causano efflorescenze (macchie bianche, polvere, cristalli) che danneggiano l'intonaco. Nella soffitta sono evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana nella copertura in legno in corrispondenza delle pareti perimetrali longitudinali e nella parete di fronte all'arrivo della scala.
Per risolvere il problema dell'umidità di risalita è necessario sostituire l'intonaco esistente utilizzando un intonaco a base di calce e deumidificante da realizzare su entrambi i lati delle murature interessate dal fenomeno di risalita e per una altezza di circa 150 cm. L'intervento si stima in circa euro 5.000,00.
Per eliminare le infiltrazioni dell'acqua dalla copertura è necessario eseguire una verifica sullo stato di conservazione della guaina impermeabile posata sul tetto con particolare attenzione ai punti deboli (camini, accessi alla copertura e simili) al fine di controllare la continuità della superficie impermeabile e nel caso

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

intervenire a ripristinarla. L'intervento si stima in circa euro 5.000,00.
Si suggerisce inoltre di tinteggiare le pareti interne con pittura a base di calce naturale che favorisca la traspirazione dei muri in quanto la calce ha un ph elevato che contrasta la formazione di batteri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 – QUOTA INDIVISA DI 1/15 DI PARCHEGGIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA

Il bene identificato al fg 102 mappale 661 è adibito a piazza-parcheggio privato a servizio dei vari soggetti (proprietari di quote indivise) che con le loro abitazioni fronteggiano l'area in esame. Il bene è una superficie pavimentata in asfalto e delimitata dalle recinzioni delle proprietà private confinanti. Il mappale ha una forma più o meno rettangolare con una appendice che rappresenta la strada di collegamento con via Paralupa. La piazza è dotata di due pali di illuminazione e presenta un sistema di raccolta delle acque piovane.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75
- **Bene N° 2** - quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

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

BENE N° 2 - QUOTA INDIVISA DI 1/15 DI PARCHEGGIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA

In fase di pignoramento il bene identificato al fg 102 mappale 661, di cui il soggetto esecutato ne detiene la proprietà indivisa di 1/15, non è stato incluso nella procedura.
Si osserva che:
•tale bene, ovvero la quota indivisa di 1/15 del mappale 661 del fg 102 è incluso come unità negoziale 2 nell'atto di compravendita dell'abitazione principale di cui al mappale 667 sub 1 del fg 102. Atto notaio Besana rep 173271 del 18/6/2008

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

•Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Viadana e precisamente il Piano delle Regole tavola RP 01 sud individua il mappale 661 come l'abitazione pignorata di cui al fg 102 mappale 667 sub 1 all'interno dell'ambito definito "B2 Tessuto residenziale diffuso (art. 13 e altri)".
•Una verifica presso l'ufficio tecnico del comune di Viadana ha confermato come l'area del mappale 661 (piazza e parcheggio) è privata e non ci sono in corso e in previsione procedimenti di cessione a favore dell'ente pubblico piuttosto che espropriazioni per pubblica utilità.
•Il bene mappale 661, proprietà indivisa per la quota di 1/15 rappresenta di fatto una sorta di pertinenza-accessorio del bene principale: dal cancelletto posto sul retro dell'abitazione è possibile accedere all'area adibita a piazza-parcheggio e da via Paralupa è possibile transitare o sostare con l'auto nella viabilità e nel parcheggio di cui al suddetto mappale 661.

Pertanto, nel caso in esame, si ritiene operante l'estensione automatica del pignoramento, ai sensi dell'art. 2912 del Codice Civile, al mappale 661 del fg 102 per la quota di 1/15, rappresentando di fatto tale proprietà indivisa una sorta di pertinenza-accessorio del bene principale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

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)

Presso l'ufficio anagrafe del comune di Viadana è stato possibile reperire soltanto il certificato di famiglia del soggetto esecutato ***... omissis...*** che si allega.
E' stato contattato anche il comune di Pomponesco (MN) come da suggerimento dell'ufficio anagrafe del comune di Viadana ma non sono state reperite ulteriori informazioni.

BENE N° 2 - QUOTA INDIVISA DI 1/15 DI PARCHEGGIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA

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

- ***... omissis...*** Proprietà 1/15)

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

- ***... omissis...*** (Proprietà 1/15)

Il mappale 661 del fg 102 rappresenta una proprietà indivisa nella misura di 1/15 compresa, come unità negoziale 2, nell'atto di compravendita dell'abitazione principale.

Presso l'ufficio anagrafe del comune di Viadana è stato possibile reperire soltanto il certificato di famiglia del soggetto esecutato ***... omissis...*** che si allega.
E' stato contattato anche il comune di Pomponesco (MN) come da suggerimento dell'ufficio anagrafe del comune di Viadana ma non sono state reperite ulteriori informazioni.

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

I confini del bene sono di seguito esposti.
L'abitazione sita in via Paralupa n. 75 a Viadana e identificata catastalmente al fg 102 mappale 667 sub 1 confina:

- a nord in parte con il mappale 676 altra abitazione e in parte con il mappale 661 della piazza-parcheggio privato di cui il soggetto esecutato è proprietario per la quota di 1/15 indivisa
- a est confina con l'abitazione adiacente facente parte dell'edificio trifamiliare
- a sud confina con il mappale 660 di via Paralupa
- a ovest confina con l'abitazione adiacente facente parte dell'edificio trifamiliare.

BENE N° 2 - QUOTA INDIVISA DI 1/15 DI PARCHEGGIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA

Il mappale 661 del fg 102 adibito a piazza e parcheggio di cui il soggetto esecutato è proprietario per la quota di 1/15 indivisa confina:

- a nord confina con i mappali 666, 676 e 677
- a est confina con i mappali 673, 672, 679,e 678
- a sud confina con i mappali 678, 669 e 665
- a ovest confina con i mappali 667, 666, 660, 665 e 664

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,00 mq	177,00 mq	1	177,00 mq	278,00 m	piano terra + primo e soffitta
			Totale superficie convenzionale:	**177,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**177,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.
In particolare:
facendo riferimento al mappale 667 sub 1 del fg 102:

- il balcone al piano primo e la loggia al piano terra del fabbricato sono state calcolate nella misura del 30% essendo superficie inferiore a mq 25;

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

- la soffitta quale pertinenza accessoria, è stata calcolata al 50 % in quanto comunicante con i vani principali;

- l'area cortiva esterna è stata calcolata al 10 % in quanto contenuta fino al 10 % della superficie dell'unità.

BENE N° 2 - QUOTA INDIVISA DI 1/15 DI PARCHEGGIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	804,00 mq	804,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	PT
			Totale superficie convenzionale:	**0,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**0,00 mq**		

Il mappale 661 del fg 102, di cui il soggetto esecutato detiene la quota di 1/15 indivisa, non partecipa alla quantificazione della superficie commerciale del bene, proprio perché la proprietà è indivisibile e consente ai vari proprietari di poter godere del bene adibito a viabilità e parcheggio nella sua interezza.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	667	1		A2	4	7,5 vani	165 mq	619,75 €	piano terra, primo e soffitta	

Corrispondenza catastale

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

Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue:
catasto fabbricati fg 102 mappale 667 categoria A2 7,5 vani
catasto terreni fg 102 mappale 667 consistenza are 1 e centiare 66

Si precisa che la identificazione al catasto terreni del bene pignorato non è necessaria in quanto l'abitazione in mappa risulta graffata all'area esterna di pertinenza e pertanto l'identificazione al catasto urbano-fabbricati identifica il bene nella sua interezza.

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e le tavole di progetto consistenti in:

rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria di progetto:
al piano terra
•la parete del bagno presenta la posizione della porta scorrevole in posizione diversa e simmetrica rispetto a quella riportata in planimetria
•non sono indicati due volumi di arredo quali il camino nella zona giorno e il frigorifero nella zona cucina inseriti in due posizioni angolari
al piano secondo/soffitta:
•la stanza a sinistra della scala è separata da una parete con porta di ingresso.
•di fronte alla scala è presente un sottotetto non riportato nelle planimetrie di progetto e catastale con altezza media di 110 cm).
•le altezze del piano soffitta misurate nelle posizioni di colmo del tetto e sui due lati esterni sono leggermente diverse da quelle indicate nella planimetria catastale e di progetto edilizio. Si differenziano per pochi centimetri, circa 3 - 4 cm, ma in fase di revisione della planimetria catastale sono stati inseriti i valori aggiornati.
•la scala in legno nel tratto che conduce al piano soffitta presenta due gradini in meno nella posizione angolare di cambio rampa.
•la soffitta indicata come "soffitta inabitabile" nelle tavole di progetto e come "soffitta" nella planimetria catastale, allo stato dei luoghi si compone di due locali e risulta completa di tutte le finiture edilizie e degli impianti elettrici e termici ed è arredata come spazio abitabile.

Al fine di consentire la vendita del bene, si è proceduto a correggere e aggiornare la planimetria catastale dell'abitazione con la redazione di un DOCFA. La soffitta è stata mantenuta tale nella destinazione ai fini della conformità edilizia.

L'identificazione catastale aggiornata del bene oggetto di esecuzione è la seguente:

fg 102 mappale 667 sub 1 categoria A2 classe 4 7,5 vani

BENE N° 2 - QUOTA INDIVISA DI 1/15 DI PARCHEGGIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	661			F1		804 mq			PT	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/10/2022
- Scadenza contratto: 15/10/2026
- Scadenza disdetta: 15/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Ad oggi l'abitazione è occupata, giusto contratto di locazione regolarmente stipulato con il signor ***... omissis...*** e registrato all'Agenzia delle Entrate, dai seguenti soggetti:

... omissis...

Il contratto di locazione, stipulato tra ***... omissis...*** e ***... omissis...*** , è stato registrato il 5/10/2022 al n. 001733 - serie 3T
e codice identificativo TMP 22 T001733000XF
Si allega copia del contratto di locazione e la ricevuta di avvenuta registrazione.

BENE N° 2 - QUOTA INDIVISA DI 1/15 DI PARCHEGGIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA

Il bene mappale 661 del fg 102 è adibito a piazza e parcheggio. Si tratta di una proprietà indivisa tra i soggetti proprietari delle abitazioni con esso confinanti (vedi visura storica all. 21). La zona centrale è occupata da uno spazio a parcheggio con stalli di sosta e sui lati si sviluppa una viabilità che confluisce in via Paralupa. Il bene è in uso ai vari proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

BENE N° 2 - QUOTA INDIVISA DI 1/15 DI PARCHEGGIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 04/10/2005 al 17/06/2008</td><td rowspan="4">... omissis...

titolare del diritto di proprietà del terreno censito al fg 102 mappale 357 per la quota di 1/1</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Francesco Besana</td><td>04/10/2005</td><td>157327</td><td>22834</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari di Mantova	25/10/2005	16200	9427
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/06/2008** al **01/02/2026**	***... omissis...*** titolare del diritto di proprietà per l quota di 1/1 del bene identificato al fg 102 mapp. 667 e della quota di 1/15 del bene identificato al fg 102 mapp. 661	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Francesco Besana	18/06/2008	173271	26654
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari di Mantova	08/07/2008	9588	5603
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella compravendita tra ***... omissis...*** e il soggetto esecutato ***... omissis...*** è compresa anche la quota di un quindicesimo (1/15), indivisa, dell'immobile sito in comune di Viadana (MN) costituito da area adibita a piazza e parcheggio privato censito nel NCEU di Viadana come "fg 102 mapp. 661 via Paralupa - area urbana di mq 804. Si allega a riguardo la visura storica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

... omissis...

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

  ... omissis...

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Viadana e precisamente il Piano delle Regole tavola RP 01 sud individua l'abitazione pignorata di cui al fg 102 mappale 667 sub 1, all'interno dell'ambito definito "B2 Tessuto residenziale diffuso (art. 13 e altri)".
Le NTA del Piano delle Regole all'art. 13 riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

BENE N° 2 - QUOTA INDIVISA DI 1/15 DI PARCHEGGIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Viadana e precisamente il Piano delle Regole tavola RP 01 sud individua il mappale 661 del fg 102, adibito a piazza e parcheggio, all'interno dell'ambito definito "B2 Tessuto residenziale diffuso (art. 13 e altri)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PARALUPA N. 75

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

Presso l'ufficio tecnico del comune di Viadana sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie.

PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato in data 5/1/2006
prot. 44604/3296
pratica n. 05/344

PERMESSO DI COSTRUIRE di VARIANTE rilasciato in data 28/6/2007
prot. 10122/27619
pratica n. 05/344V1

Agli atti risulta una istanza di Permesso di Costruire in data 13/03/2007 presentata dalla ditta *... omissis...* avente ad oggetto: COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE TRIFAMILIARE (VAR. N. 1) da eseguirsi in via Paralupa a Viadana.
L'autorizzazione è stata rilasciata dal Sindaco di Sermide il 30/4/1969

Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal dirigente dell'area tecnica in data 28/6/2007 con allegato parere ASL, elaborati grafici e relazione tecnica.

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

ISTANZA DI AGIBILITÀ
relativa al Permesso di Costruire n. 5/344 del 5/1/2006 e variante n. 5/344 V1 del 28/6/20007.
Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di agibilità
presentata in data 16/7/2007 prot. 28841
corredato dalle varie dichiarazioni obbligatorie, collaudo statico, Dichiarazione di conformità degli impianti termo-sanitari, degli impianti elettrici, dell'impianto termoidraulico.

Agli atti dell'ufficio tecnico comunale non è stato rintracciato il Certificato di Agibilità che si intende tacitamente assentito in quanto all'epoca della pratica edilizia, anni 2006/2007, la norma del DPR 380/2001 prevedeva la formazione di silenzio-assenso dopo 60 gg. dall'istanza di Agibilità (ovvero 30 gg. se la P.E. era corredata da parere favorevole ATS) ai sensi dell'ex art. 25 comma 4 del TUE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA
In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al titolo edilizio (PdC 5/344 V1) e, come già detto nei precedenti paragrafi, rispetto alla planimetria catastale.

Nell'abitazione è stato rilevato:
al piano terra
1.la parete del bagno presenta la posizione della porta scorrevole in posizione diversa e simmetrica rispetto a quella riportata in planimetria
2.non sono indicati due volumi di arredo quali il camino nella zona giorno e il frigorifero nella zona cucina inseriti in due posizioni angolari
al piano secondo/soffitta:
3.la stanza a sinistra della scala è separata da una parete con porta di ingresso.
4.di fronte alla scala è presente un sottotetto non riportato nelle planimetrie di progetto e catastale con altezza media di 110 cm).
5.le altezze del piano soffitta misurate nelle posizioni di colmo del tetto e sui due lati esterni sono leggermente diverse da quelle indicate nella planimetria catastale e di progetto edilizio. Si differenziano per pochi centimetri, circa ¾ cm, ma in fase di revisione della planimetria catastale sono stati inseriti i valori aggiornati.
6.la scala in legno nel tratto che conduce al piano soffitta presenta due gradini in meno nella posizione angolare di cambio rampa.
7.la soffitta indicata come "soffitta inabitabile" nelle tavole di progetto e come "soffitta" nella planimetria catastale, allo stato dei luoghi si compone di due locali e risulta completa di tutte le finiture edilizie e degli impianti elettrici e termici ed è arredata come spazio abitabile.

Quindi in fase di pignoramento la planimetria catastale non risultava conforme allo stato attuale. Ai fini di rendere vendibile l'immobile si è proceduto ad aggiornare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Qualificazione delle difformità edilizie e possibilità di sanatoria
A seguito di verifica delle normative edilizie vigenti e di confronto con l'ufficio tecnico si relaziona quanto di seguito esposto.

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

Piano terra, punti 1-2
Non si tratta di difformità bensì tolleranze, in quanto non alterano negativamente i parametri edilizi e/o gli aspetti igienico-sanitari;
Sottotetti, punto 3 – 4 – 5 - 6
Il sottotetto, stante l'altezza media di m 110 (< a m 180) non è un locale accessibile e tantomeno abitabile, ma solo un cavedio ispezionabile; in ogni caso sanabile con SCIA in Sanatoria come anche gli altri punti relativi alla parete di separazione, alle altezze e ai gradini della scala.
Sottotetti, punto 7
Il locale soffitta è stato dichiarato inabitabile dai titoli edilizi esistenti e viene utilizzato a fini abitativi, pertanto si tratta di cambio d'uso funzionale in contrasto agli stessi titoli edilizi e alla funzione accessoria legittimata, e pertanto non può essere sanato. Inoltre non si configura la fattispecie di eventuali provvedimenti di conformazione in quanto l'altezza media dei locali nella soffitta è di: 211 cm nel locale a sinistra della scala e di 204 cm nel locale a destra del vano scala (altezze misurate sotto travetto). Non risultano soddisfatti neppure i parametri di aero illuminazione. Si allegano le planimetrie con i dati di rilievo.

Le opere eseguite in difformità di cui ai punti da 1 a 6 si qualificano principalmente come Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 3 c. 1 lettera b) del DPR 380/2001.
La realizzazione delle opere difformi in condizioni ordinarie è assoggettata a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001. Ai fini della sanatoria è necessario presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività che al comma 1) recita:
1.La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.
Le opere oggetto di sanatoria sono:
1.posizione invertita di una porta interna
2.inserimento di volumi di arredo
3.parete di separazione di una stanza nella soffitta
4.nuovo sottotetto accessibile dal locale soffitta
5.modifiche altezze nella soffitta
6.modifica gradini vano scala

La sanzione pecuniaria si attesta sul valore minimo di € 1.032,00 in quanto si ritiene che tali modifiche non abbiano apportato aumento di valore venale dell'immobile.

La sanatoria deve essere presentata per risolvere le difformità tra lo stato attuale e lo stato contenuto nel progetto del PDC n. 5/344 V1 del 28/6/2007, reso agibile con Istanza di Agibilità n. del 16/7/2007 assentita ai sensi dell'ex art. 25 del TUE.

L'oblazione calcolata in base al comma 1 dell'art. 37 del DPR 380/2001 è pari a 1.032,00 euro.
Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria prevedono anche le competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria che compreso i diritti di segreteria si possono arrotondare a circa 1.468,00 euro per totali 2.500 euro.

In merito invece alla destinazione d'uso della soffitta si ribadisce che non è possibile il cambio d'uso e deve rimanere soffitta inabitabile.

Si osserva che la planimetria catastale è stata aggiornata con lo stato dei luoghi per consentire la vendita dell'immobile pignorato e la soffitta è stata mantenuta tale nel DOCFA ai fini della conformità edilizia.

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Paralupa n. 75
- **Bene N° 2** – quota indivisa di 1/15 di Parcheggio ubicato a Viadana (MN) - via Paralupa

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono: una villetta inserita nella posizione centrale di un edificio trifamiliare sito in via Paralupa n. 75 a Viadana risalente al 2007 e la quota di 1/15 indivisa di una piazza-parcheggio privata adiacente all'abitazione.

Identificati rispettivamente al catasto Fabbricati:

Fg. 102, Part. 667, Sub. 1, Categoria A2 – abitazioni di tipo civile

Fg. 102, Part. 661, Categoria F1 – area urbana

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) per il mappale 667 sub 1 e per il diritto di Proprietà (1/15) per il mappale 661.

La presente perizia di stima immobiliare ha l'obiettivo di determinare il più probabile valore economico del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare consistente in un'abitazione all'interno di un edificio trifamiliare in via Paralupa 75 a Viadana (MN) e della quota indivisa di 1/15 della piazza-parcheggio adiacente.
Il bene costituisce un lotto unico per la vendita.

L'edificio è stato costruito tra il 2006 e il 2007.

Lo stato di conservazione dell'abitazione è abbastanza buono in quanto nel tempo è stato manutenuto. Sono presenti alcune criticità: fenomeni di umidità di risalita capillare dal terreno al piano terra e infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura al piano soffitta.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:
caratteristiche estrinseche
o l'abitazione è in posizione centrale nell'edificio trifamiliare sito in via Paralaupa 75 a Viadana;
o il cortile esterno antistante l'abitazione consente di disporre di un posto auto scoperto di pertinenza; il cortile sul retro rappresenta uno spazio riservato a servizio della residenza;
o l'edificio è sito in un quartiere prevalentemente residenziale sul margine nord dell'edificato cittadino.
o la proprietà indivisa di 1/15 sul mappale 661 del fg 102 è importante perché consente l'accesso alla piazza-parcheggio con possibilità di transitare e parcheggiare in tale ambito e accedervi anche dal cancelletto pedonale posto sul retro della casa.

caratteristiche intrinseche
o gli ambienti al piano terra e al piano primo sono tutti ben aerati e illuminati
o buone finiture interne

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

o scala interna in legno di buona fattura
o orientamento dell'abitazione lungo l'asse est-ovest

Osservazioni
Efficienza energetica
L'edificio è sprovvisto di tutti i requisiti di efficienza energetica che ormai, negli ultimi anni, in forza delle vigenti normative in materia, vengono richiesti in tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia e che servono ad ottenere un volume edilizio con un ridotto consumo di energia in virtù delle scelte progettuali adottate (ad esempio mancano i pannelli solari e/o fotovoltaici).

Si è proceduto alla valutazione dei valori proposti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare (interrogazione primo semestre 2025), che per le destinazioni residenziali relativamente al Comune di Viadana, fascia "centrale/centro capoluogo", microzona catastale "0", per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 900,00 e un massimo di € 1.150,00 al metro quadrato.
I valori esposti forniscono un quadro dell'intervallo di valori commerciali rilevati nel comune.

Conclusioni
L'appartamento offre spazi abitativi confortevoli nella distribuzione degli ambienti interni e nella luminosità dei locali; il posto auto scoperto compensa la mancanza dell'autorimessa. E la proprietà indivisa sulla piazza-parcheggio adiacente è funzionale alla casa in termini di accessi e parcheggi.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire un valore unitario pari ad €/mq 1.000,00.

Si assume un valore unitario di €/mq 1.000,00 da applicare alla superficie commerciale:
superficie lorda commerciale mq 177
1.000,00 €/mq x 177 mq = € 177.000,00

VALORE: € 177.000,00

A dedurre
•le spese per rimozione umidità di risalita e infiltrazione acqua dalla copertura€ 10.000,00
•gli oneri per la sanatoria edilizia€ 2.500,00

VALORE ATTUALE = € 177.000.00 – 12.500,00 = 164.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Viadana (MN) - via Paralupa n. 75 **Bene N° 2** – quale QUOTA INDIVISA DI 1/15 del Parcheggio	177,00 mq Non viene indicata la superficie in quanto si tratta di una PROPRIETà INDIVISA di 1/15 del MAPPALE 661	1.000,00 €/mq	€ 177.000,00	100,00% 1/15	€ 177.000,00

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

Viadana (MN) - via Paralupa	adibito a piazza-parcheggio				
				Valore di stima:	**€ 177.000,00**
				A dedurre i costi per rimozione umidità di risalita e infiltrazione acqua dalla copertura	- € 10.000,00
				A dedurre i costi della sanatoria edilizia	- € 2.500,00
				Valore di stima al netto delle suddette spese	**€ 164.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima rettificata presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 19/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Moffa Rosanna

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

ELENCO ALLEGATI:

1. N° 1 Atto di provenienza - 2008 trascrizione regg 9588-5603 compravendita (Aggiornamento al 03/02/2026)
2. N° 1 Altri allegati - 2008 iscrizione regg 9589-2202 ipoteca volontaria (Aggiornamento al 03/02/2026)
3. N° 1 Altri allegati - trascrizione 2025 regg 976-603 pignoramento (Aggiornamento al 03/02/2026)
4. N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire (Aggiornamento al 03/02/2026)
5. N° 1 Concessione edilizia - Pdc di variante + elaborati grafici (Aggiornamento al 03/02/2026)
6. N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - documenti relativi agibilità edilizia (Aggiornamento al 03/02/2026)
7. N° 1 Altri allegati - certificato stato di famiglia (Aggiornamento al 03/02/2026)
8. N° 1 Altri allegati - contratto di locazione (Aggiornamento al 03/02/2026)
9. N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa fg 102 mappale 667 sub 1 (Aggiornamento al 03/02/2026)
10. N° 1 Planimetrie catastali - docfa fg 102 mappale 667 sub 1 (Aggiornamento al 03/02/2026)
11. N° 1 Visure e schede catastali - approvazione docfa fg 102 mappale 667 sub 1 (Aggiornamento al 03/02/2026)
12. N° 1 Visure e schede catastali - visura storica fg 102 mappale 667 sub 1 abitazione (Aggiornamento al 03/02/2026)
13. N° 1 Altri allegati - Relazione di perizia oscurata del bene fg 102 mappale 667 sub 1 ei 260/2024 (Aggiornamento al 03/02/2026)
14. N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo della pubblicità del bene fg 102 mappale 667 sub 1 ei 260/2024 (Aggiornamento al 03/02/2026)
15. N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo ei 260/2024 (Aggiornamento al 03/02/2026)
16. N° 1 Altri allegati - Doc catastali ei 260/2024 (Aggiornamento al 03/02/2026)
17. N° 1 Altri allegati - PLN di rilievo ei 260/2024 (Aggiornamento al 03/02/2026)
18. N° 1 Foto - Documentazione fotografica parte prima ei 260/2024 (Aggiornamento al 03/02/2026)
19. N° 1 Foto - Documentazione fotografica parte seconda ei 260/2024 (Aggiornamento al 03/02/2026)
20. N° 1 Altri allegati - **Risposta al quesito del Giudice in merito al mappale 661 del fg 102 (Aggiornamento al 19/04/2026)**
21. N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fg 102 mappale 661 (Aggiornamento al 19/04/2026)
22. N° 1 Foto - Documentazione fotografica parte terza ei 260/2024 (Aggiornamento al 19/04/2026)

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 260/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Paralupa n. 75		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 667, Sub. 1, Categoria A2	**Superficie**	177,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da una villetta inserita nella posizione centrale di un edificio trifamiliare sito in via Paralupa n. 75 a Viadana risalente al 2007. L'abitazione si sviluppa su piano terra, piano primo e soffitta e presenta due spazi cortivi esterni, rispettivamente sul fronte e sul retro della casa. Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue: catasto fabbricatifg 102mappale 667categoria A27,5 vani catasto terrenifg 102 mappale 667consistenza are 1 e centiare 66 Si precisa che la identificazione al catasto terreni del bene pignorato non è necessaria in quanto l'abitazione in mappa risulta graffata all'area esterna di pertinenza e pertanto l'identificazione al catasto urbano-fabbricati identifica il bene nella sua interezza. In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e le tavole di progetto consistenti in: rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria di progetto: al piano terra •la parete del bagno presenta la posizione della porta scorrevole in posizione diversa e simmetrica rispetto a quella riportata in planimetria •non sono indicati due volumi di arredo quali il camino nella zona giorno e il frigorifero nella zona cucina inseriti in due posizioni angolari al piano secondo/soffitta: •la stanza a sinistra della scala è separata da una parete con porta di ingresso. •di fronte alla scala è presente un sottotetto non riportato nelle planimetrie di progetto e catastale con altezza media di 110 cm). •le altezze del piano soffitta misurate nelle posizioni di colmo del tetto e sui due lati esterni sono leggermente diverse da quelle indicate nella planimetria catastale e di progetto edilizio. Si differenziano per pochi centimetri, circa 3 – 4 cm, ma in fase di revisione della planimetria catastale sono stati inseriti i valori aggiornati. •la scala in legno nel tratto che conduce al piano soffitta presenta due gradini in meno nella posizione angolare di cambio rampa. •la soffitta indicata come "soffitta inabitabile" nelle tavole di progetto e come "soffitta" nella planimetria catastale, allo stato dei luoghi si compone di due locali e risulta completa di tutte le finiture edilizie e degli impianti elettrici e termici ed è arredata come spazio abitabile. Si è proceduto pertanto a correggere e aggiornare la planimetria catastale dell'abitazione attraverso la redazione di un DOCFA ai fini della vendita del bene pignorato. L'identificazione catastale aggiornata del bene oggetto di esecuzione è la seguente: fg 102mappale 667sub 1categoria A27,5 vani Rispetto alle difformità dello stato attuale con le tavole del progetto edilizio si approfondirà più avanti nel paragrafo dedicato a tale tema. Descrizione Distribuzione interna Dalla via pubblica un cancello carraio e uno pedonale accedono ad un piccolo spazio cortivo di pertinenza che si sviluppa davanti alla casa sul fronte principale a est. La porta di ingresso dell'abitazione conduce in una ampia zona giorno che si sviluppa in sala da pranzo e soggiorno affacciantisul fronte principale della casa a est con finestra e porta finestra per aero illuminare il grande ambiente. In fondo la cucina affaccia ad ovest con una porta finestra nel cortile esterno posto sul retro della casa. La zona cucina è articolata con una penisola in muratura che ruota intorno allo spazio di preparazione dei cibi con una cappa sempre in muratura. A lato della cucina è presente un bagno cieco e un locale lavanderia che con porta finestra affaccia nel cortile sul retro. La scala che conduce al piano primo è una struttura in cemento con pedate e balaustra in legno. Il tratto di scala che dal piano primo porta alla soffitta è invece una scala interamente in legno. Al piano primo si trova una camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno dotato di doccia. La camera e il bagno prospettano, rispettivamente con finestra e porta finestra, sul fronte a est. La camera da letto singola e un secondo bagno dotato di doccia e ampia vasca idromassaggio affacciano invece con due finestre sul fronte ovest. La scala in legno conduce infine nella soffitta dove ci sono due ambienti: il primo aperto sul vano scala con finestra di dimensioni cm 80 x 60 che affaccia sul lato est e un secondo ambiente a sinistra della scala, separato con una parete e una porta di ingresso, che è dotato di una finestra di dimensioni cm 80 x 81 che affaccia sul lato ovest. Di fronte all'arrivo della scala una porticina in legno a due ante accede ad un piccolo locale sottotetto di deposito di altezza media pari a 110 cm (h max 136 – h minima 84). La soffitta nel progetto edilizio è definita come "soffitta non abitabile" con una altezza media pari a m 230 partendo da una altezza di 180. Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo l'altezza media dei due locali della soffitta è di m 2,04 h media nella stanza a destra della scala e di m 2,11 h media nel locale a sinistra della scala. Tipologia costruttiva, finiture e impianti La palazzina è stata costruita in muratura con solai in latero cemento; struttura del tetto basso in latero cemento con copertura realizzata in tegole di cemento. La struttura del tetto alta è realizzata invece in legno trattato (travi, travetti e assito) con copertura in tegole		

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

	di cemento. Le pareti esterne sono dotate di cappotto di isolamento dello spessore di cm 5 compreso di intonaco tirato al civile. Tinteggiatura e rivestimento esterno al quarzo. Nell'appartamento le pareti e il soffitto sono tinteggiate in colori chiari tra il beige e il giallo. I pavimenti sono di varia tipologia: nei locali al piano terra sono presenti mattonelle in monocottura color cotto, al piano primo e nella soffitta le mattonelle sempre in monocottura sono di colore beige. Il bagno al piano terra ha un pavimento di colore verde chiaro e rivestimento bianco. Il bagno della camera da letto ha rivestimenti di colore beige-rosa alle pareti e beige nel pavimento. Nel bagno grande al primo piano il pavimento è colore marrone e il rivestimento è sui toni del beige. I sanitari sono tutti di colore bianco. I pavimenti della casa sono tutti posati in diagonale. Il balcone al piano primo è pavimentato con piccole piastrelle rettangolari in gres di colore grigio. I battiscopa sono simili ai pavimenti per materiali e colore. La scala è in legno nelle pedate e nella balaustra. I serramenti esterni sono in legno color noce con vetro camera e di buona finitura. Gli scuri esterni sono in alluminio tinteggiati nel colore dei serramenti. Tutti i serramenti sono dotati di zanzariere. Le due finestrelle della soffitta non sono dotate di scuri esterni. Le porte interne sono in legno tamburate color noce e quelle dei due servizi igienici (piano terra e primo) sono scorrevoli. La porta di ingresso all'appartamento è un portoncino in legno color noce in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno colore noce anche all'interno. Il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria è garantito da una caldaia murale alimentata a gas metano posizionata nel locale lavanderia al piano terra. I corpi radianti sono in ghisa. Il bagno della camera da letto è riscaldato con termoarredo. Tutti gli impianti, termico, idrico e sanitario, ed elettrico sono coevi all'abitazione. L'appartamento è predisposto per un impianto di climatizzazione estiva in quanto sul balcone al piano primo sono presenti i canali per l'impianto e nelle due camere da letto al piano primo è presente la posizione dei terminali. Manca però la macchina esterna e gli split interni dell'impianto di condizionamento. L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia. L'abitazione è allacciata alla pubblica fognatura, all'acquedotto comunale e al gasdotto. Spazi esterni L'abitazione è dotata di due spazi esterni di pertinenza, uno sul fronte principale e uno sul retro della casa. Nel cortile antistante l'abitazione il vialetto pedonale, l'accesso carraio e il marciapiede contro l'abitazione è pavimentato in palladiana di porfido. Nel cortile sul retro il marciapiede che confina con l'abitazione e conduce al cancelletto pedonale è pavimentato sempre con palladiana di porfido. Vi è poi una zona a verde e uno spazio in ghiaia. I cancelli pedonali e carrai sono in acciaio zincato. Nel cortile di ingresso è presente una piccola palma e un albero sempre verde. Nel cortile sul retro ci sono due alberi di medio fusto di cui una palma. La casa non è dotata di autorimessa ma soltanto di un posto auto esterno nell'area cortiva di pertinenza antistante l'abitazione. Stato di conservazione Lo stato di conservazione dell'abitazione è abbastanza buono stante il fatto che la costruzione risale al 2007 e l'immobile è abbastanza manutenuto. In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune criticità. Al piano terra, nella cucina e nella sala, sono stati rilevati alcuni fenomeni di umidità di risalita capillare che causano efflorescenze (macchie bianche, polvere, cristalli) che danneggiano l'intonaco. Nella soffitta sono evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana nella copertura in legno in corrispondenza delle pareti perimetrali longitudinali e nella parete di fronte all'arrivo della scala. Per risolvere il problema dell'umidità di risalita è necessario sostitutire l'intonaco esistente utilizzando un intonaco a base di calce e deumidificante da realizzare su entrambi i lati delle murature interessate dal fenomeno di risalita e per una altezza di circa 150 cm. L'intervento si stima in circa euro 5.000,00. Per eliminare le infiltrazioni dell'acqua dalla copertura è necessario eseguire una verifica sullo stato di conservazione della guaina impermeabile posata sul tetto con particolare attenzione ai punti deboli (camini, accessi alla copertura e simili) al fine di controllare la continuità della superficie impermeabile e nel caso intervenire a ripristinarla. L'intervento si stima in circa euro 5.000,00. Si suggerisce inoltre di tinteggiare le pareti interne con pittura a base di calce naturale che favorisca la traspirazione dei muri in quanto la calce ha un ph elevato che contrasta la formazione di batteri.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 2 –QUOTA INDIVISA DI 1/15 PARCHEGGIO			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Paralupa		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/15
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 661, Categoria F1	**Superficie**	0,00 mq
Descrizione:	Il bene identificato al fg 102 mappale 661 è adibito a piazza-parcheggio privato a servizio dei vari soggetti (proprietari di quote indivise) che con le loro abitazioni fronteggiano l'area in esame. Il bene è una superficie pavimentata in asfalto e delimitata dalle recinzioni delle proprietà private confinanti. Il mappale		

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b

	ha una forma più o meno rettangolare con una appendice che rappresenta la strada di collegamento con via Paralupa. La piazza è dotata di due pali di illuminazione e presenta un sistema di raccolta delle acque piovane.
Vendita soggetta a IVA:	NO
VALORE DI STIMA DEL BENE 1 QUOTA 1/1 DEL MAPPALE 667 SUB 1 DEL FG 102 E DEL BENE 2 QUOTA INDIVISA DI 1/15 DEL MAPPALE 661 DEL FG 102	Al netto delle riduzioni per interventi di rimozione umidità di risalita e infiltrazione acqua nella copertura e degli oneri per la sanatoria edilizia: **€ 164.500,00**

Firmato Da: MOFFA ROSANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b3e7b